

# Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby

Årsredovisning 2024

**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen

## Vingen i Täby

Org.nr: 716000-1058

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 9    |
| Balansräkning          | 10   |
| Kassaflödesanalys      | 12   |
| Noter                  | 13   |
| Underskrifter          | 19   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby, 716000-1058, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-20 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Ordförande | Björn Majberg      |
| Ledamot    | Elisabeth Melbin   |
| Ledamot    | Jonathan Lindström |
| Ledamot    | Marián Klampár     |
| Ledamot    | Ola Lekebjør       |
| Ledamot    | Serkan Salih       |
| Ledamot    | Christina Wiklund  |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

|                    |
|--------------------|
| 2026               |
| 2026               |
| 2025               |
| 2025               |
| 2025               |
| 2026               |
| Utträde 2024-08-27 |

#### **Revisorer**

|                |               |
|----------------|---------------|
| Extern revisor | Per Lundström |
| Intern revisor | Kia Holfve    |

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Ulla Mardini och Peter Hägglund.

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vingen 1 i Täby kommun med därpå uppförda byggnader med 203 lägenheter och 10 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adresser är Radarvägen 17-43.

Föreningen upplåter 203 lägenheter samt 10 lokaler samt 56 garageplatser och 57 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

|       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
| 6     | 1     | 112   | 84    |

|                    |        |     |
|--------------------|--------|-----|
| Total tomtarea:    | 20 132 | kvm |
| Total bostadsarea: | 18 281 | kvm |
| Total lokalarea:   | 279    | kvm |

### Lokaler

| Lokalhyresgäster      | Yta (kvm) |
|-----------------------|-----------|
| Henrik Bugge          | 30        |
| Telia Sverige AB      | 20        |
| Norrorts Boservice AB | 30        |

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-17.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Försäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

| Avtal                                | Leverantör                |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Kabel-TV                             | Tele2 Sverige AB          |
| Bredband                             | Bredband 2 AB             |
| Städning                             | Silux Fastigheter AB      |
| Elavtal avseende volym               | Fortum AB                 |
| Jour                                 | Larm Assistans Sverige AB |
| SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) | Bredablick AB             |
| Skadedjursbekämpning                 | Nomor AB                  |
| Serviceavtal hissar                  | Kone AB                   |
| Serviceavtal tvättmaskiner           | Söderkyl AB               |
| Serviceavtal mattor                  | Stockholms Entrémattor AB |
| Bergvärmeanläggning                  | Alova AB                  |

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 728 667 kr (1 203 832 kr 2023) och planerat underhåll för 74 601 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-06 av Sustend AB. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 111 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 58 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 3 569 000 kr, detta motsvarar 192 kr per kvm.



| Tidigare utfört underhåll                                       | År        |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| Fönsterbyte                                                     | 2024      |
| Renovering av trapphus                                          | 2021      |
| Nytt kortläsarsystem                                            | 2021      |
| Laddstolpar för elbilar                                         | 2019      |
| Nya kärl för matavfallssortering                                | 2019      |
| Passer- och bokningssystem                                      | 2018-2019 |
| Nytt styr- och reglersystem                                     | 2018      |
| Byte av hissar                                                  | 2017      |
| Renovering av tvättstugorna                                     | 2016      |
| Stambyte i kulvert                                              | 2015      |
| Byte till rörelsestyrd LED-belysning inomhus i hela fastigheten | 2015      |
| Byte av samtliga radiatorer                                     | 2015      |
| Ny entrébelysning på fram- och baksida                          | 2014      |
| Byte av garageportar                                            | 2014      |
| Nya maskiner i tvättstugorna                                    | 2012-2015 |
| Stambyte                                                        | 2007-2010 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-09. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. En planeringsdag för kommande år genomfördes i augusti.

### **Styrelsens ord**

#### Kabel-TV och bredband

Samtliga lägenheter är anslutna till kabel-TV-nätet via Tele2 (fd Comhem) med ett grundutbud. Samtliga lägenheter i föreningen har bredband från Bredbandsbolaget med fiber gruppanslutning 1000/1000. Bredbandet ingår i årsavgiften.

#### Föreningens ekonomi

Styrelsen har fortsatt kontroll över föreningens ekonomi. Våra största kostnadsposter är el (uppvärmning och fastighetsel), räntor och vatten o avlopp. Elskatten ökade med 9% 1 januari 2024. Trots det ökade kostnaden för året med bara 2%. Vi hoppas att genomfört fönsterbyte kommer ge ytterligare besparing på elförbrukningen år 2025. Räntekostnaden år 2024 är 2.800.000 kr. Det är dubbla kostnaden mot år 2023. Det beror på att omsatta lån år 2024 fick en betydligt högre ränta än tidigare. Vi har också tagit upp nya lån för att bekosta fönsterbytet. Kostnaden för vatten och avlopp ökade med 13% år 2024 och kostade 803.000 kr. Sammantaget fortsätter styrelsen att se över samtliga kostnader för att se om vi kan minska dem.

#### Planer för 2025

- Avsluta renovering av fönster som en del av fasadrenovering.
- Påbörja upphandling av IMD
- Ombyggnad av lokal till en bostadsrätt



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 14 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 262 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 263 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.



## Flerårsöversikt

|                                                    | 2024   | 2023   | 2022   | 2021    |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|---------|
| Rörelsens intäkter, tkr                            | 16 252 | 16 152 | 14 659 | 14 528  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | 157    | 1 342  | 574    | - 4 006 |
| Förändring av underhållsfond, tkr                  | 1 036  | 1 088  | 1 067  | -5 230  |
| Resultat efter fondförändringar, tkr               | -879   | 254    | -493   | 1 224   |
| Sparande kr/kvm                                    | 165    | 200    | 154    | 220     |
| Soliditet, %                                       | 29     | 31     | 32     | 32      |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt          | 813    | 773    | 737    | 737     |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91     | 88     | 92     | 93      |
| Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm                | 813    | 773    | 737    | 737     |
| Lokalhyra kr/kvm                                   | 1 085  | 1 019  | 921    | 891     |
| Driftkostnad kr/kvm                                | 449    | 462    | 467    | 388     |
| Energikostnad kr/kvm                               | 278    | 265    | 260    | 209     |
| Ränta kr/kvm                                       | 146    | 74     | 48     | 43      |
| Avsättning till underhållsfond kr/kvm              | 58     | 56     | 55     | 22      |
| Skuldsättning kr/kvm                               | 5 241  | 4 579  | 4 222  | 4 300   |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt      | 5 505  | 4 860  | 4 481  | 4 563   |
| Räntekänslighet (%)                                | 7      | 6      | 6      | 6       |
| Snittränta, (%)                                    | 2.79   | 1.61   | 1.14   | 1       |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.





## Förändringar i eget kapital

|                                       | Medlemsinsatser   | Uppskrivningsfond | Underhållsfond   | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början                      | 45 605 703        | 39 175 000        | 3 714 373        | - 7 369 851            | 1 342 233         |
| Disposition enligt<br>föreningsstämma |                   |                   |                  | 1 342 233              | -1 342 233        |
| Avsättning till underhållsfond        |                   |                   | 1 111 000        | -1 111 000             |                   |
| Anspråktagande av<br>underhållsfond   |                   |                   | -74 600          | 74 600                 |                   |
| Balanseras i ny räkning               |                   |                   |                  |                        |                   |
| Årets resultat                        |                   |                   |                  |                        | 157 438           |
| <b>Vid årets slut</b>                 | <b>45 605 703</b> | <b>39 175 000</b> | <b>4 750 773</b> | <b>- 7 064 018</b>     | <b>157 438</b>    |

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 6 027 618        |
| Årets resultat före fondförändring                         | 157 438            |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 1 111 000        |
| Anspråktagande av underhållsfond                           | 74 600             |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 6 906 580</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | - 6 906 580        |
| <b>Totalt</b>           | <b>- 6 906 580</b> |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

16 029 869

15 130 925

Övriga rörelseintäkter

3

222 619

1 020 744

**Summa rörelseintäkter**

**16 252 488**

**16 151 669**

## RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-728 667

-1 203 832

Planerat underhåll

5

-74 601

0

Driftskostnader

6

-8 629 010

-8 965 447

Övriga kostnader

7

-701 858

-507 658

Personalkostnader

8

-353 357

-353 944

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-3 052 947

-2 506 001

**Summa rörelsekostnader**

**-13 540 440**

**-13 536 882**

## RÖRELSERESULTAT

**2 712 048**

**2 614 787**

## FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

257 362

155 924

Räntekostnader

-2 811 972

-1 428 478

**Summa finansiella poster**

**-2 554 610**

**-1 272 554**

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**157 438**

**1 342 233**

**RESULTAT FÖRE SKATT**

**157 438**

**1 342 233**

**ÅRETS RESULTAT**

**157 438**

**1 342 233**



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                                                     | Not     | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                                                   |         |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |         |                    |                    |
| Byggnader och mark                                                             | 10 , 11 | 114 355 267        | 117 399 670        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 12      | 26 335 638         | 6 852 875          |
| Inventarier, maskiner och installationer                                       | 13      | 121 704            | 18 564             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |         | <b>140 812 609</b> | <b>124 271 109</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                                             |         | <b>140 812 609</b> | <b>124 271 109</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                                                   |         |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |         |                    |                    |
| Övriga fordringar                                                              |         | 977 069            | 960 979            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 14      | 467 235            | 249 849            |
| Kundfordringar                                                                 |         | 14 375             | 8 192              |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                                           |         | <b>1 458 679</b>   | <b>1 219 020</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          |         |                    |                    |
| Kassa och bank                                                                 | 15      | 6 517 926          | 12 920 665         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                                    |         | <b>6 517 926</b>   | <b>12 920 665</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                                             |         | <b>7 976 605</b>   | <b>14 139 685</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |         | <b>148 789 214</b> | <b>138 410 794</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not     | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|---------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |         |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |         |                    |                    |
| Uppskrivningsfond                                           |         | 39 175 000         | 39 175 000         |
| Medlemsinsatser                                             |         | 6 430 703          | 6 430 703          |
| Underhållsfond                                              |         | 4 750 773          | 3 714 373          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |         | <b>50 356 476</b>  | <b>49 320 076</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |         |                    |                    |
| Balanserat resultat                                         |         | -7 064 018         | -7 369 850         |
| Årets resultat                                              |         | 157 438            | 1 342 233          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |         | <b>-6 906 580</b>  | <b>-6 027 617</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |         | <b>43 449 896</b>  | <b>43 292 459</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                    |                    |
| Fastighetslån                                               | 16 , 17 | 81 120 000         | 31 128 750         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |         | <b>81 120 000</b>  | <b>31 128 750</b>  |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>81 120 000</b>  | <b>31 128 750</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 16 , 17 | 19 520 000         | 57 711 250         |
| Leverantörsskulder                                          |         | 2 478 111          | 3 719 211          |
| Skatteskulder                                               |         | 36 702             | 54 671             |
| Övriga skulder                                              |         | 45 245             | 113 242            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 18      | 2 139 260          | 2 391 211          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |         | <b>24 219 318</b>  | <b>63 989 585</b>  |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>24 219 318</b>  | <b>63 989 585</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |         | <b>148 789 214</b> | <b>138 410 794</b> |



## Kassaflödesanalys

| Not                                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | 2 712 048                | 2 614 787                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                           | 3 052 947                | 2 506 001                |
| <b>Summa</b>                                                                            | <b>5 764 995</b>         | <b>5 120 788</b>         |
| Erhållen ränta                                                                          | 257 362                  | 155 924                  |
| Erlagd ränta                                                                            | -2 811 972               | -1 428 478               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>3 210 385</b>         | <b>3 848 234</b>         |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                         | -239 659                 | -845 414                 |
| Förändring av rörelseskulder                                                            | -1 579 018               | 3 024 373                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>1 391 708</b>         | <b>6 027 193</b>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                             | -19 594 447              | -6 518 625               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>-19 594 447</b>       | <b>-6 518 625</b>        |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                        |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                            | 13 000 000               | 7 625 000                |
| Amortering av låneskulder                                                               | -1 200 000               | -700 000                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>11 800 000</b>        | <b>6 925 000</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>-6 402 739</b>        | <b>6 433 568</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>12 920 665</b>        | <b>6 487 097</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>6 517 926</b>         | <b>12 920 665</b>        |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

#### *Anläggningstillgång*

#### *Nyttjandeperiod (år)*

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| Byggnader                                | 100 år   |
| Markanläggningar                         | 10-60 år |
| Inventarier, maskiner och installationer | 5 år     |
| Om- och tillbyggnad                      | 10-60 år |



## Not 2. Årsavgifter och hyror

|                                     | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder                | 14 863 307        | 14 139 678        |
| Hyror lokaler                       | 85 673            | 80 431            |
| Hyror p-platser/garage              | 999 016           | 824 556           |
| Övriga objekt                       | 81 873            | 86 260            |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>16 029 869</b> | <b>15 130 925</b> |

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

|                                         | 2024           | 2023             |
|-----------------------------------------|----------------|------------------|
| Andrahandsuthyrningsavgifter            | 18 991         | 10 747           |
| Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal | 51 500         | 7 850            |
| Försäkringsersättningar                 | 118 183        | 0                |
| Överlåtelseavgifter                     | 28 540         | 14 233           |
| Övriga intäkter                         | 5 405          | 987 914          |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>    | <b>222 619</b> | <b>1 020 744</b> |

## Not 4. Reparationer

|                                        | 2024           | 2023             |
|----------------------------------------|----------------|------------------|
| Huskropp                               | 3 713          | 7 909            |
| Reparation hiss                        | 371 766        | 413 107          |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 22 979         | 3 094            |
| Övriga installationer                  | 15 395         | 23 699           |
| Reparation markytor                    | 0              | 719              |
| Vattenskador                           | 30 370         | 159 124          |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 65 564         | 74 294           |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 27 653         | 24 684           |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 6 257          | 5 521            |
| VA & sanitet, installationer           | 36 271         | 6 621            |
| Värme, installationer                  | 11 466         | 268 682          |
| Ventilation, installationer            | 17 923         | 56 018           |
| El, installationer                     | 69 234         | 52 929           |
| Tele/TV/porttelefon, installationer    | 39 379         | 13 788           |
| Brandskador                            | 10 698         | 90 549           |
| Reparation garage och p-platser        | 0              | 3 094            |
| <b>Totalt reparationer</b>             | <b>728 667</b> | <b>1 203 832</b> |

## Not 5. Planerat underhåll

|                                  | 2024          | 2023     |
|----------------------------------|---------------|----------|
| Underhåll hiss                   | 30 863        | 0        |
| El, installationer               | 43 738        | 0        |
| <b>Totalt planerat underhåll</b> | <b>74 601</b> | <b>0</b> |



#### Not 6. Driftskostnader

|                                    | 2024             | 2023             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| El                                 | 1 369 729        | 1 402 459        |
| Uppvärmning                        | 3 156 647        | 3 019 601        |
| Vatten och avlopp                  | 802 892          | 711 831          |
| Avfallshantering                   | 400 897          | 358 481          |
| Teknisk förvaltning                | 1 196 531        | 1 312 177        |
| Serviceavtal                       | 271 463          | 272 849          |
| Besiktningskostnader               | 31 960           | 11 899           |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | 22 956           | 66 824           |
| Snöröjning                         | 280 229          | 507 323          |
| Bevakningskostnader                | 7 485            | 17 259           |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 20 790           | 13 358           |
| Bredband                           | 163 573          | 212 109          |
| Kabel-TV                           | 122 422          | 330 426          |
| Försäkringar                       | 270 151          | 222 039          |
| Förbrukningsmaterial               | 80 385           | 84 235           |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt   | 430 900          | 422 577          |
| <b>Totalt driftskostnader</b>      | <b>8 629 010</b> | <b>8 965 447</b> |

#### Not 7. Övriga kostnader

|                                                  | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Serviceavgifter till branschorganisationer       | 16 071         | 16 120         |
| Förvaltningskostnader                            | 295 892        | 330 217        |
| Revision*                                        | -16 625        | 55 674         |
| Tele och post                                    | 11 700         | 15 125         |
| Konstaterade hyres- och avgiftsförluster         | 4 955          | 0              |
| Jurist- och advokatkostnader                     | 33 227         | 41 194         |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 30 730         | 0              |
| Kontorsmateriel och trycksaker                   | 20 367         | 12 353         |
| Bankkostnader                                    | 5 968          | 3 310          |
| Stämpelskatt                                     | 256 625        | 0              |
| IT-tjänster                                      | 35 865         | 24 537         |
| Övriga externa tjänster                          | 1 706          | 1 063          |
| Övriga externa kostnader                         | 5 378          | 8 066          |
| <b>Totalt övriga kostnader</b>                   | <b>701 858</b> | <b>507 658</b> |

\*Föreningen har bokat upp en förväntad kostnad i 2023 som är större än vad den faktiska kostnaden blev. Därför påverkas kostnaden för 2024 positivt.

#### Not 8. Personalkostnader

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Föreningsvald revisor           | 10 000         | 10 000         |
| Sociala kostnader               | 75 038         | 83 544         |
| Styrelsearvode                  | 266 700        | 260 400        |
| Utbildning                      | 1 619          | 0              |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>353 357</b> | <b>353 944</b> |

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.





| Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar        | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader                                          | 3 003 617        | 2 463 677        |
| Markanläggningar                                   | 40 786           | 40 788           |
| Inventarier, maskiner och installationer           | 8 544            | 1 536            |
| <b>Totalt avskrivning av anläggningstillgångar</b> | <b>3 052 947</b> | <b>2 506 001</b> |

  

| Not 10. Ställda säkerheter                             | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | 101 790 000        | 88 840 000        |
| <b>Summa:</b>                                          | <b>101 790 000</b> | <b>88 840 000</b> |

  

| Not 11. Byggnader och mark            | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>    |                    |                    |
| Byggnader                             | 126 859 192        | 126 859 192        |
| Mark                                  | 40 000 000         | 40 000 000         |
| Markanläggningar                      | 4 389 837          | 4 389 837          |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>    | <b>171 249 029</b> | <b>171 249 029</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>         |                    |                    |
| Byggnader                             | - 49 939 696       | - 47 476 019       |
| Markanläggningar                      | - 3 909 663        | - 3 868 875        |
| Årets avskrivning på byggnader        | - 3 003 617        | - 2 463 677        |
| Årets avskrivning på markanläggningar | - 40 786           | - 40 788           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>         | <b>-56 893 762</b> | <b>-53 849 359</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>       | <b>114 355 267</b> | <b>117 399 670</b> |
| <i>Varav</i>                          |                    |                    |
| Byggnader                             | 74 457 195         | 76 919 496         |
| Mark                                  | 40 000 000         | 40 000 000         |
| Markanläggningar                      | 439 388            | 480 174            |
| Pågående nyanläggningar               | 26 335 638         | 6 852 875          |
| <b>Taxeringsvärden</b>                |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader              | 216 400 000        | 216 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                   | 173 601 000        | 173 601 000        |
|                                       | <b>390 001 000</b> | <b>390 001 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>   |                    |                    |
| Bostäder                              | 380 000 000        | 380 000 000        |
| Lokaler                               | 10 001 000         | 10 001 000         |
|                                       | <b>390 001 000</b> | <b>390 001 000</b> |

  

| Not 12. Pågående nyanläggningar        | 2024-12-31        | 2023-12-31       |
|----------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                   |                  |
| Ingående anskaffningsvärden            | 6 852 875         | 334 250          |
| Pågående nyanläggning Fönster          | 19 482 763        | 6 518 625        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>26 335 638</b> | <b>6 852 875</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>26 335 638</b> | <b>6 852 875</b> |



| Not 13. Inventarier, maskiner och installationer | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>               |                    |                    |
| Inventarier, maskiner och installationer         | 2 392 714          | 2 392 714          |
| Årets anskaffningar                              | 111 684            | 0                  |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>               | <b>2 504 398</b>   | <b>2 392 714</b>   |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                    |                    |                    |
| Inventarier, maskiner och installationer         | - 2 374 150        | - 2 372 614        |
| Årets avskrivningar                              | - 8 544            | - 1 536            |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                    | <b>- 2 382 694</b> | <b>- 2 374 150</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>121 704</b>     | <b>18 564</b>      |

| Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader                               | 467 235        | 249 849        |
| <b>Summa</b>                                         | <b>467 235</b> | <b>249 849</b> |

| Not 15. Kassa och bank          | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 1 134 255        | 1 749 954         |
| Transaktionskonto SEB           | 58 651           | 61 334            |
| Placeringskonto SBAB            | 5 325 020        | 11 109 377        |
| <b>Summa</b>                    | <b>6 517 926</b> | <b>12 920 665</b> |

| Not 16. Förfall fastighetslån          | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 19 520 000         | 31 128 750        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen      | 81 120 000         | 57 711 250        |
| <b>Summa</b>                           | <b>100 640 000</b> | <b>88 840 000</b> |

| Not 17. Skulder till kreditinstitut      |                          |                         |                      |                      |
|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
|                                          | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
| SEB                                      | 2027-08-28               | 2,74 %                  | 30 435 000           | 30 935 000           |
| SBAB                                     | 2025-09-10               | 3,98 %                  | 10 520 000           | 10 720 000           |
| SBAB                                     | 2025-09-10               | 3,98 %                  | 8 000 000            | 8 000 000            |
| SBAB                                     | 2028-11-17               | 3,82 %                  | 38 685 000           | 39 185 000           |
| SBAB                                     | 2029-05-11               | 3,40 %                  | 13 000 000           | 0                    |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b> |                          |                         | <b>100 640 000</b>   | <b>88 840 000</b>    |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

| Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter     | 133 638          | 0                |
| Upplupna räntekostnader                              | 4 633            | 137 780          |
| Förutbetalda intäkter                                | 1 419 443        | 1 306 084        |
| Upplupna revisionsarvoden                            | 20 000           | 55 000           |
| Upplupna kostnader                                   | 561 546          | 892 347          |
| <b>Summa</b>                                         | <b>2 139 260</b> | <b>2 391 211</b> |



## Not 19. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Avseende årsavgifterna för 2025 har beslut tagit att höja årsavgifterna med 5 %.



## Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Björn Majberg  
Ordförande

---

Elisabeth Melbin  
Ledamot

---

Jonathan Lindström  
Ledamot

---

Marián Klampár  
Ledamot

---

Ola Lekebjör  
Ledamot

---

Serkar Salih  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Per Lundström  
Extern revisor

---

Kia Holfve  
Intern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
24.04.2025 11:51

SENT BY OWNER:  
Sofia Dahm • 17.04.2025 12:10

DOCUMENT ID:  
Byxu5mUCAJl

ENVELOPE ID:  
BJd5QIA01e-Byxu5mUCAJl

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                   | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS        |
|-----------------------------|---------------|------------------|--------|----------------|
| BJÖRN MAJBERG               | Signed        | 17.04.2025 12:19 | eID    | Swedish BankID |
|                             | Authenticated | 17.04.2025 12:18 | Low    |                |
| JONATHAN LINDSTRÖM          | Signed        | 17.04.2025 17:17 | eID    | Swedish BankID |
|                             | Authenticated | 17.04.2025 17:13 | Low    |                |
| Cecilia Elisabeth Mellbin   | Signed        | 17.04.2025 20:45 | eID    | Swedish BankID |
|                             | Authenticated | 17.04.2025 20:26 | Low    |                |
| SERKAR SALIH                | Signed        | 19.04.2025 06:40 | eID    | Swedish BankID |
|                             | Authenticated | 19.04.2025 06:35 | Low    |                |
| Marián Klampár              | Signed        | 20.04.2025 09:40 | eID    | Swedish BankID |
|                             | Authenticated | 19.04.2025 08:58 | Low    |                |
| OLA LEKEBJER                | Signed        | 22.04.2025 07:30 | eID    | Swedish BankID |
|                             | Authenticated | 22.04.2025 07:20 | Low    |                |
| Carine Kia Elisabeth Holfve | Signed        | 22.04.2025 22:12 | eID    | Swedish BankID |
|                             | Authenticated | 22.04.2025 21:02 | Low    |                |
| Per Eje Lundström           | Signed        | 24.04.2025 11:51 | eID    | Swedish BankID |
|                             | Authenticated | 23.04.2025 09:07 | Low    |                |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Undertecknat dokument



## Signerad text:

I Sign the File:

File (1)

Name: Brf-Vingen-2023-rev-berattlse.pdf

Size: 132252 bytes

Digital Fingerprint SHA256:

585aeb4ebf7d062b828776ca601851f16d30c91ad8da4b2f3ed5a7444a98dfbe

*Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.*

*För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.*

## Undertecknad av 1:

Per Eje Lundström

Signerad med bankid\_v6-mask\_id 2025-04-24 12:06:00+00:00



# REVISIONSBERÄTTELESE

## Till föreningsstämman i Brf Vingen i Täby organisationsnummer

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Vingen i Täby** för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024 -12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken får att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla laktagelser under revisionen däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för

**Brf Vingen i Täby** för räkenskapsåret

2024-01-01 --2024-12-31

samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt 2025-05-24

Per Lundström  
Föreningsvald extern revisor

Kia Holfve  
Föreningsrevisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

**BREDABLICK**



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

