



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Vintunnan i Linköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vintunnan med säte i Linköping org.nr. 716402-5616 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-05-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vintunnan 1	1978-01-01	1980

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	p-platser	0
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10732
Totalt 127 objekt		10732

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 38 st 3 rok, 61 st 4 rok, 14 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mohammad Saiady	Ledamot	2021-06-06
Jonas Arvidsson	Ordförande	2022-07-03
Gun-Britt Ring	Ledamot	2021-06-06
Johan Kindberg	Ledamot	2022-07-03
Maria Lindstam	Ledamot	2022-07-03
Fahima Eliassi	Ledamot	2021-06-06
Fabian Lindh	Ledamot	2021-06-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Arvidsson, Mammad Saiady, Fahima Eliassi, Fabian Lindh, Gun-Britt Ringh.



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gun-Britt Ring, Mohammad Saiady, Nils-Erik Elf Svensson, Jonas Arvidsson, Maria Lindstam.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Paul Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Birgitta Karlsson (sammankallande), samt Marianne Boije, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Plantering och förbättring av gräsytor med mera. Åtgärdat fuktskada i tak på en fastighet.

Under 2022 genomfört följande större underhåll:

Asfalt: Asfaltering utförd av SVEVIA i steg tre avslutad inklusive parkeringen vid vändplanen med målning och numrering

Takstatus: Besiktat tak och dess status.

VVS: Vattenutkast, grävningsarbete och underhåll av läckage

Värmecentral/Undercentral: Påbörjad service av värmecentral/undercentral under 2022 fortgår 2023. Arbetet innefattar bland annat byte av avluftare, underhåll cirkulationsfiltrering samt reparation av 2 tryckkärl för värmecirkulation.

Förråd: Byte av dålig panel, ändbrädor, och hängrännor och stuprör på lägenheternas förråd samt grundmålning. Montering av sparkplåtar på förrådsdörrar så samtliga dörrar nu har enhetliga sparkplåtar.

Miljö: Ny ramp vid kompostcontainern.

Miljö tvättstuga: Städbolag är nu anlitat i gemensamhetslokal och tvättstugan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Tvättning av sanden i lekplatser samt de åtgärder av punkter som tabesiktningen visade vid översyn av

fastigheternas tak

Under 2023 planeras att de fyra lekplatsernas sand ska tvättas rent så den uppfyller de krav som ställs på den sand som finns för sand i lekplatser.

En offert på sandtvätt finns. Kostnaden är mindre än en tredjedel mot att byta ut sand och köpa in nytt.

Takbesiktningen resulterade i några punkter som behöver åtgärdas. Efter dessa åtgärder bedöms livslängden var säkerställd i ca 5 år.

Vi hoppas att vi får igång servicen på ventilationssystemen igen 2023 (vår/höst) då filter byts. HSB ska utföra detta men deras handläggning av detta har dröjt.

Det finns några större punkter styrelsen kommer att ha på dagordning.

Ventilation-systemen börjar bli föråldrade i våra lägenheter. Planen är att framöver inventera vad som behöver bytas ut.

Utöver detta, fortlöper normalt underhåll av fastigheter, utomhusmiljö och grönområde.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 181.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	260	276	119	208	205
Skuldsättning, kr/kvm	4 852	5 386	5 475	2 721	2 913
Räntekänslighet, %	8	9	10	5	5
Energikostnad, kr/kvm	126	124	112	113	115
Driftskostnad, kr/kvm	293	370	372	375	413
Årsavgifter, kr/kvm	585	585	568	585	585
Totala intäkter, kr/kvm	592	598	584	586	587
Nettoomsättning, tkr	6 353	6 364	6 132	6 294	6 295
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 051	1 342	51	1 404	791
Soliditet, %	18	14	13	22	18

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för

kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 058 942	0	0	1 058 942
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 968 178	0	747 416	4 715 594
S:a bundet eget kapital, kr	5 027 120	0	747 416	5 774 536
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 566 734	1 342 404	-747 416	4 161 722
Årets resultat, kr	1 342 404	-1 342 404	2 051 110	2 051 110
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 909 138	0	1 303 694	6 212 832
S:a eget kapital, kr	9 936 258	0	2 051 110	11 987 368

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 068 000 kr samt ianspråktagande skett med 320 584 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 909 138
Årets resultat, kr	2 051 110
Reservation till underhållsfond, kr	-1 068 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	320 584
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 212 832

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 212 832

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 353 094	6 364 152
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	57 395
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 353 094	6 421 547
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 148 077	-3 968 052
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 389	-292 138
Personalkostnader	Not 6	-138 800	-132 335
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-420 542	-418 975
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 945 807	-4 811 500
RÖRELSERESULTAT		2 407 287	1 610 047
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 267	31 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 444	-298 754
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-356 177	-267 643
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 051 110	1 342 404
ÅRETS RESULTAT		2 051 110	1 342 404

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	60 469 655	60 916 820
Inventarier och installationer	Not 9	26 623	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>60 496 278</u>	<u>60 916 820</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>60 496 278</u>	<u>60 916 820</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	4 617 035	2 532 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	196 009	187 712
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 813 044</u>	<u>2 719 922</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	6 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>6 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 813 044</u>	<u>8 719 922</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>65 309 322</u>	<u>69 636 742</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 058 942	1 058 942
Fond för yttre underhåll		4 715 594	3 968 178
Summa bundet eget kapital		5 774 536	5 027 120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 161 722	3 566 734
Årets resultat		2 051 110	1 342 404
Summa fritt eget kapital		6 212 832	4 909 138
Summa eget kapital		11 987 367	9 936 257
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	32 764 352	47 718 848
Summa långfristiga skulder		32 764 352	47 718 848
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	19 304 416	10 080 576
Leverantörsskulder		510 509	1 318 243
Skatteskulder		25 592	9 842
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	7 932	65 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	709 154	507 926
Summa kortfristiga skulder		20 557 603	11 981 637
Summa skulder		53 321 955	59 700 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 309 322	69 636 742

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 407 287	1 610 047
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	420 542	418 975
	<u>2 827 829</u>	<u>2 029 022</u>
Erhållen ränta	10 267	31 111
Erlagd ränta	-366 444	-298 754
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 471 652</u>	<u>1 761 379</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-350	89 334
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-647 874	544 788
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 823 428</u>	<u>2 395 501</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	31 322	-31 322
Investeringar i maskiner/inventarier	-31 322	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-31 322</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-5 730 656	-957 783
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-5 730 656</u>	<u>-957 783</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 907 228	1 406 396
Likvida medel vid årets början	8 517 583	7 111 188
Likvida medel vid årets slut	<u>4 610 355</u>	<u>8 517 583</u>
	-3 907 228	1 406 396

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	30 519 597 kr
---	---------------

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 274 968	6 274 968
Hysesintäkt garage och bilplatser	12 300	5 460
Konsumtionsavgift el	10 972	-840
Övriga intäkter i verksamheten	33 688	32 525
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 161	25 430
Övriga primära intäkter och ersättningar	5	26 609
	6 353 094	6 364 152
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	39 200
Övrigt	0	18 195
	0	57 395
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-134 321	-204 642
El	-206 063	-145 114
Uppvärmning	-876 302	-893 567
Vatten	-274 942	-292 410
Renhållning	-243 190	-221 702
TV, bredband, iptelefoni	-299 374	-268 930
Förvaltningskostnader	-392 733	-373 922
Försäkringar	-148 761	-141 678
Fastighetsskatt	-189 371	-173 621
Periodiskt underhåll	-320 584	-1 202 427
Övriga driftskostnader	-62 434	-50 040
	-3 148 077	-3 968 052
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-320 584	-1 202 427
	-320 584	-1 202 427
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 125	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-185 948	-188 100
Kostnader överlåtelse och panter	-22 120	-24 745
Föreningsverksamhet	-12 937	-14 897
Kontorsutrustning och -material	0	-972
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 262	-1 399
Förbrukningsinventarier	0	-746
Medlemsavgifter HSB	0	-47 600
Stämma och styrelse	-2 998	-554
	-238 389	-292 138
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-102 030	-95 804
Övriga arvoden	-3 808	-3 808
Revisionsarvode	-2 856	-2 856
Sociala avgifter	-30 106	-29 867
	-138 800	-132 335
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-417 409	-417 409
Markanläggningar	0	-1 566
Installationer och inventarier	-3 133	0
	-420 542	-418 975

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 775 000	41 775 000
Ingående anskaffningsvärde mark	30 000 000	30 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	31 322	31 322
Omklassificering markanläggning	-31 322	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 775 000	71 806 322

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 887 936	-10 470 527
Årets avskrivningar byggnader	-417 409	-417 409
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 566	0
Omklassificering markanläggning	1 566	-1 566
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 305 345	-10 889 502

Utgående redovisat värde

60 469 655 60 916 820

Redovisade värden byggnader	30 469 655	30 887 064
Redovisade värden mark	30 000 000	30 000 000
Redovisade värden markanläggningar	0	29 756

Fastighetsbeteckning: Vintunnan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1980	107 000 000	43 000 000	150 000 000	146 000 000
Lokaler		702 000	159 000	861 000	0
		107 702 000	43 159 000	150 861 000	146 000 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	58 787 000	58 787 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	58 787 000	58 787 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Omklassificering Laddstolpar	31 322	0
Utgående anskaffningsvärden	31 322	0
Årets avskrivningar	-3 133	0
Omklassificering	-1 566	0
Utgående avskrivningar	-4 699	0
Utgående redovisat värde	26 623	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

	2022-12-31	2021-12-31		
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR				
Avräkning HSB	4 610 355	2 517 583		
Skattekonto	6 680	14 627		
Övriga fordringar	0	1		
	4 617 035	2 532 210		
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	171 075	148 761		
Upplupna ränteintäkter	0	14 000		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 934	24 951		
	196 009	187 712		
Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
HSB Placeringskonto	2,10%	2023-02-28		
	0	6 000 000		
	0	6 000 000		
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,72%	2026-09-01	10 318 848	104 496
Stadshypotek	0,47%	2023-12-01	14 700 000	150 000
Stadshypotek	0,64%	2025-12-01	14 700 000	150 000
Swedbank Hypotek	2,76%	2023-02-28	4 349 920	434 880
Swedbank Hypotek	0,78%	2024-08-23	8 000 000	0
			52 068 768	839 376
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				32 764 352
Nästa års amortering av långfristig skuld				254 496
Lån som ska konverteras inom ett år				19 049 920
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				19 304 416
Genomsnittsräntan vid årets utgång				0,81%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 357 504
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				47 871 888
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Mervärdeskatt			7 932	0
Personalens källskatt			0	30 736
Arbetsgivaravgifter			0	29 867
Övriga kortfristiga skulder			0	4 447
			7 932	65 050

	2022-12-31	2021-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	108 694	0
Upplupna sociala avgifter	30 106	0
Upplupna räntekostnader	17 574	7 494
Förutbetalda årsavgifter och hyror	538 780	486 432
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 000	14 000
	<u>709 154</u>	<u>507 926</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Fabian Lindh

.....
Fahima Eliassi

.....
Gun-Britt Ring

.....
Johan Kindberg

.....
Jonas Arvidsson

.....
Maria Lindstam

.....
Mohammad Saiady

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Paul Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vintunnan i Linköping, org.nr. 716402-5616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vintunnan i Linköping för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 misstag.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vintunnan i Linköping för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vald av föreningsstämman utan är anlitad på uppdrag av styrelsen.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Paul Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Vintunnan i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS ARVIDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 17:19:53



MARIA LINDSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 07:54:45



FABIAN LINDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 10:08:20



MOHAMMAD SAIADY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 18:03:07



GUN-BRITT RING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:53:45



FAHIMA ELIASSI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 19:19:08



JOHAN KINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 17:02:40



PAUL ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 10:06:32



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 17:34:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Vintunnan i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PAUL ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 10:08:18



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 17:34:48



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.