

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Vingården i Beckomberga

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vingården i Beckomberga, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-06-19.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Parkträdet 8 i Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

På fastigheten finns 3 byggnader med 89 lägenheter och 2 kommersiella lokaler. I fastigheten ingår också en fristående cykelbyggnad, fristående byggnad för föreningslokal/festlokal samt ett förvaltningshus med cykelrum och kylt soprum. Inflytt skedde t.om. september månad 2017. Fastighetens adresser är Beckomberga Allé 3-27, Follingbogatan 2 samt Styresman Sanders väg 3 A-C.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
42 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök

Dessutom tillkommer:

2 st	Lokaler
91 st	Garageplatser
3 st	MC-platser

Total tomtarea	6 945 m ²
----------------	----------------------

Bostäder bostadsrätt	8 325 m ²
----------------------	----------------------

Total bostadsarea	8 325 m ²
-------------------	----------------------

Lokaler hyresrätt	248 m ²
-------------------	--------------------

Total lokalaria	248 m ²
-----------------	--------------------

I föreningen finns en fin påkostad gemensamhetslokal som ligger belägen i ett eget hus på gården – ”Orangeriet”.

Denna lokal kan man hyra för en symbolisk summa. Intäkterna går sedan tillbaka till lokalen i form av uppgradering av porslin, möbler etcetera.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Proinova AB.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Klockhusparkens Samfällighetsförening

En gemensamhetsanläggning, Stockholm Parkträdet GA:1, har inrättats för att tillgodose föreningens behov av miljöhus, gård, kulvert, dagvattenledningar, spillvattenledningar, bergvärmeanläggning, garageanläggning samt två övernattningsslägenheter. Anläggningen förvaltas av Klockhusparkens samfällighetsförening. Föreningen svarar för el till bergvärmeanläggning och kallvatten utefter verklig förbrukning.

Föreningens andel i Klockhusparkens samfällighetsförening uppgår till 121/500.

Klockhusparkens samfällighetsförening har upptagit lån om 33 375 tkr för del av samfällighetens anskaffning, resterande 136 625 tkr har medlemsföreningarna debiterats efter andelstal. För lånen har samfälligheten inga egna ställda säkerheter. Långgivarens fordran säkerställs genom att samfälligheten har förmånsrätt för sina fordringar i de delägande fastigheterna med stöd av lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Därigenom är föreningens tillgång till medel för att betala en skuld alltid tryggad. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Bostadslägenheterna är till och med värdeåret 2016 helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 282 536 000 kr, varav byggnadsvärdet är 212 954 000 kr och markvärdet 61 596 000 kr. Värdeår är 2016.

Taxeringsvärdet för föreningens andel i garaget (121/500) uppgår till 7 986 000 kr, totalt taxeringsvärde för samfälligheten är 33 000 000 kr.

Leverantör

Fastum AB
WIAB AB
WIAB AB
Ownit
Stockholm Exergi AB
Ellevio AB/Luleå Energi
Hissgruppen AB
NOHA Sweden AB
Waybler AB
Pro Städ

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Fastighetsservice
Digital TV/Bredband/Telefoni
Värme
El
Hiss
Säkerhetskontroll av brandsläckare och hänvisningsarmaturer
Elbildsladdning
Städning

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2016-10-28.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 896 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med 790 tkr per år enligt föreningens underhållsplan. Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan så sker avsättningen till föreningens underhållsfond enligt den.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som revideras under 2025.

Årets planerade underhåll

Under året har följande underhåll utförts:

OVK besikning

Nödtelefoner till hissar uppgraderade

Oljning av dörrar

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-14 och därefter konstituerande möte haft följande sammansättning:

Ledamöter	Samuel Winell Börje Tell Caroline Attalides	Ordförande
Suppleant	Ann-Sofie Malmberg Matilda Löfgren Karin Müller Nyman	Avgick 2025-01-15

Utöver den ordinarie föreningsstämman hölls en extra föreningsstämma den 14 april 2024. På stämman behandlades en stadgeändring.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam via Proinova AB.

Revisorer

Engzell Revisionsbyrå AB	Ordinarie revisor
Bengt Bengtsson	Förtroendevald revisor
Maria Åberg Sjölin	Revisorssuppleant

Valberedning

Malin Hoffman	Sammanställande
Per Landahl	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny ekonomisk och teknisk förvaltare

Föreningen har under räkenskapsåret tecknat avtal med Fastum för ekonomisk förvaltning och Wiab (Wahlings Installations service AB) för teknisk förvaltning. Både teknisk och ekonomisk förvaltning från och med 2024-05-01 då tidigare avtal med Riksbyggen upphörde.

Föreningen har även tecknat avtal med ny städfirma, Pro Städ.

Amortering

Föreningen har utöver löpande amortering om 1 119 820 kronor, utfört en extra amortering om 1 200 000 kronor. Se kassaflödesanalys, förändring av skuld.

5-årsbesiktning

Riksbyggen har under året åtgärdat och bekostat de anmärkningar som framkommit vid föreningens 5-årsbesiktning. Bland annat nytt plåttak lagts på samtliga 3 huskroppar.

Föreningen har idag ingen reparationsskuld.

Förvaltningshuset

Förvaltningshuset, Follingbogatan 2A, är en fristående byggnad som bland annat innehåller kontorslokal, cykelrum samt kylt soprum. Förvaltningshuset har hyrts av Riksbyggen, som lämnar lokalen 25-12-31. Uthyrningsarbete pågår tillsammans med Shift Lokaltteam.

Klockhusparkens samfällighet

Brf Vingården i Beckomberga är en av fem föreningar som ingår i Klockhusparkens samfällighet. Till garage som ägs av Klockhusparkens Samfällighet, har Brf Vingården i Beckomberga levererat värme sedan 2017. Utredning pågår angående ekonomisk ersättning för denna värmeleverans, möjlig ombyggnad av värmesystemet i garaget i enlighet med Lantmäteriförrättning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 149 medlemmar. Under året har 12 medlemmar tillträtt samt 11 medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 överlåtelse. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 198	8 820	6 986	7 564	6 783
Resultat efter finansiella poster	-3 127	-1 158	-2 857	-1 830	-1 604
Soliditet (%)	80	80	79	79	79
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	896	852	653	636	629
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 057	12 329	12 809	12 940	13 071
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 416	12 694	13 189	13 324	13 458
Sparande per kvm (kr/kvm)	69	281	95	230	218
Räntekänslighet (%)	14	15	20	21	21
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	218	174	266	185	153
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	77	77	72	76

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el och varmvatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Under räkenskapsåret 2024 redovisade föreningen ett negativt resultat efter finansiella poster på -3 127 266 kr. Förlusten beror huvudsakligen på ökade räntekostnader för föreningens fastighetslån samt högre driftskostnader jämfört med föregående år.

Föreningen har även höga avskrivningskostnader, vilka uppgår till -3 490 852 kr. Dessa är en redovisningsteknisk post och påverkar inte föreningens kassaflöde eller dess ekonomiska ställning. För att stärka föreningens ekonomi och säkerställa en långsiktig hållbarhet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 18 % från och med den 1 januari 2025. Styrelsen följer noggrant föreningens ekonomiska utveckling och utvärderar löpande möjliga åtgärder för att säkerställa en stabil framtid.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda	Underhålls-	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	433 265 000	3 873 057	-14 027 039	-1 157 932	421 953 086
Disposition av föregående års resultat:		709 914	-1 867 846	1 157 932	0
Årets resultat				-3 127 266	-3 127 266
Belopp vid årets utgång	433 265 000	4 582 971	-15 894 885	-3 127 266	418 825 820

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 894 884
årets förlust	-3 127 266
	-19 022 150

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	790 000
ianspråk tas från fond för yttre underhåll	-227 840
i ny räkning överföres	-19 584 310
	-19 022 150

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 197 951	8 819 737
Övriga rörelseintäkter	3	42 180	332 672
Summa rörelseintäkter		9 240 131	9 152 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 762 190	-3 632 673
Övriga externa kostnader	5	-514 874	-686 504
Personalkostnader	6	-162 531	-154 033
Avskrivningar		-3 490 852	-3 490 852
Summa rörelsekostnader		-8 930 447	-7 964 062
Rörelseresultat		309 684	1 188 347
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	1 975	890
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	63 336	93 402
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 502 261	-2 440 571
Summa finansiella poster		-3 436 950	-2 346 279
Resultat efter finansiella poster		-3 127 266	-1 157 932
Resultat före skatt		-3 127 266	-1 157 932
Årets resultat		-3 127 266	-1 157 932

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	521 942 054	525 410 567
Inventarier, verktyg och installationer	11	165 674	188 012
Summa materiella anläggningstillgångar		522 107 728	525 598 579
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		44 500	44 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		44 500	44 500
Summa anläggningstillgångar		522 152 228	525 643 079
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 552	21 152
Övriga fordringar	12	399 840	153 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	310 495	431 286
Summa kortfristiga fordringar		712 887	605 793
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 099 924	2 994 888
Summa kassa och bank		1 099 924	2 994 888
Summa omsättningstillgångar		1 812 811	3 600 681
SUMMA TILLGÅNGAR		523 965 039	529 243 760

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		433 265 000	433 265 000
Fond för yttre underhåll		4 582 971	3 873 057
Summa bundet eget kapital		437 847 971	437 138 057
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 894 884	-14 027 038
Årets resultat		-3 127 266	-1 157 932
Summa fritt eget kapital		-19 022 150	-15 184 970
Summa eget kapital		418 825 821	421 953 087
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	69 192 786	71 475 045
Summa långfristiga skulder		69 192 786	71 475 045
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	34 168 405	34 205 966
Leverantörsskulder		612 695	155 811
Skatteskulder		250 720	250 720
Övriga skulder		10 475	26 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	904 137	1 176 969
Summa kortfristiga skulder		35 946 432	35 815 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		523 965 039	529 243 760

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-3 127 265

-1 157 932

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 490 852

3 490 852

Förändring skatteskuld/fordran

0

15 850

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

363 587

2 348 770

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

263 141

261 050

Förändring av kortfristiga skulder

168 364

-408 585

Kassaflöde från den löpande verksamheten

795 092

2 201 235

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-2 319 820

-4 119 820

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 319 820

-4 119 820

Årets kassaflöde

-1 524 728

-1 918 585

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

2 994 887

4 913 472

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 470 159

2 994 887

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	6 690 560	6 201 408
Hyror lokaler	592 706	556 440
P-plats och garage	771 443	1 144 926
Debiterad fastighetsskatt	45 492	45 492
Elavgifter	385 024	542 597
Vattenavgifter	383 558	347 875
Laddstolpar el-bilar	338 908	0
Outhyrda garage och p-platser	-9 739	-19 002
	9 197 952	8 819 736

I årsavgiften ingår värme, kallvatten, TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar	28 062	33 948
Erhållna statliga bidrag	0	252 265
Övriga rörelseintäkter	14 118	46 460
	42 180	332 673

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer	319 125	502 159
Planerat underhåll	227 840	80 086
Fastighetsskötsel	73 463	0
Trivselåtgärder	1 466	0
Städkostnader	175 364	15 657
Serviceavtal	23 009	36 813
Hisservice/besiktning	33 864	6 946
Portar	564	0
Samfällighetsavgifter	853 146	1 104 200
Fastighetsel	948 856	694 159
Uppvärmning	616 066	565 045
Vatten och avlopp	304 491	228 572
Försäkringskostnader	181 647	152 486
Bredband/TV	125 737	126 122
Återbäring från Riksbyggen	0	-5 800
Fastighetsskatt	125 360	125 360
Hyra för garage/parkering	737 800	0
Förbrukningsinventarier	14 392	868
	4 762 190	3 632 673

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	276 696	533 993
IT-kostnader	133	71 251
Revisionsarvode	23 125	25 000
Övriga förvaltningskostnader	-3 442	9 148
Inkasso- och KFM-avgifter	295	251
Hantering överåtelse o pant	17 951	27 300
Telefon	266	1 224
Kundförluster	2 334	0
Föreningsgemensamma kostnader	1 000	0
Bankkostnader	3 884	5 450
Juridisk konsultation	185 025	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	2 225
Övriga poster	7 607	10 662
	514 874	686 504

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	119 000	119 000
Övriga arvoden	0	5 300
Sociala avgifter	43 531	29 733
	162 531	154 033

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos andra företag	1 975	890
	1 975	890

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från bankkonton	60 414	90 679
Ränteintäkter från likviditetsplaceringar	0	267
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 665	482
Övriga ränteintäkter	1 256	1 975
	63 335	93 403

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för fastighetslån	3 498 906	2 440 571
Övriga räntekostnader	3 355	0
	3 502 261	2 440 571

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	546 221 650	546 221 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	546 221 650	546 221 650
Ingående avskrivningar	-20 811 083	-17 342 569
Årets avskrivningar	-3 468 514	-3 468 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 279 597	-20 811 083
Utgående redovisat värde	521 942 053	525 410 567
Taxeringsvärden byggnader	220 940 000	220 940 000
Taxeringsvärden mark	61 596 000	61 596 000
	282 536 000	282 536 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	223 380	223 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 380	223 380
Ingående avskrivningar	-35 368	-13 030
Årets avskrivningar	-22 338	-22 338
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 706	-35 368
Utgående redovisat värde	165 674	188 012

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	25 867	153 355
Avräkningskonto förvaltare	370 235	0
Andra kortfristiga fordringar	3 738	0
	399 840	153 355

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	158 519	181 647
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 750	133 976
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 502	20 765
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	-10 468
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 724	105 365
	310 495	431 285

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
STADSHYPOTEK	4,57	2025-09-30	33 429 045	33 809 505
SBAB	3,97	2026-09-10	38 046 000	38 046 000
SBAB	3,12	2029-09-14	31 886 146	33 825 506
			103 361 191	105 681 011

Kortfristig del av långfristig skuld	-34 168 405	-34 205 966
--------------------------------------	-------------	-------------

Om föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, redovisas de i bokslutet som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 119 820 kr, varav 380 460 kr ingår i lån som förfaller.

Lån som förfaller inom ett år: 33 429 045 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	67 265	67 313
Sociala avgifter	35 700	21 150
Förutbet hyror/avgifter, moms	540 076	631 065
Revision	26 000	26 000
Fastighetsel	90 005	253 225
Fjärrvärme	65 790	46 495
Vatten- och avlopp	61 630	72 007
Fastighetsskötsel	13 671	0
Garageplats	4 000	0
Driftskostnader	0	1 866
Reparationer och underhåll	0	57 666
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	184
	904 137	1 176 971

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	114 138 250	114 138 250
	114 138 250	114 138 250

Not 17 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	29 878 000	30 867 653
	29 878 000	30 867 653

Styrelsens underskrifter

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Samuel Winell
Ordförande

Börje Tell

Caroline Attalides

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Bengt Bengtsson
Förtroendevald revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Vingården_i_Beckomberga.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-08 17:08:20

Dokumentet är undertecknat av:

 Börje Tell (19500322XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-08 16:19:52
 SAMUEL WINELL (19520624XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-08 10:16:33
 CAROLINE ATTALIDES (19820506XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-08 14:31:34
 Bengt Ebbe Bengtsson (19411025XXXX) Föreningsrevisor	2025-05-08 16:10:15
 Per Engzell (19550514XXXX) Revisor	2025-05-08 17:08:20



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Vingården_i_Beckomberga.pdf (932371 byte)

62C031362C7ABA7F820970D089686FFD2D9205F1AEC964E53F621EF79CBF10D84F87C64529B4F8457B26
B4E159B52ADE42755B5687AC6BBC859D347ABFF9EBD3

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Rev.ber. Brf Vingården i Beckomberga.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-09 10:36:35

Dokumentet är undertecknat av:



Per Engzell (19550514XXXX) Revisor

2025-05-08 17:10:03



Bengt Ebbe Bengtsson (19411025XXXX) Föreningsrevisor

2025-05-09 10:36:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Rev.ber. Brf Vingården i Beckomberga.pdf (33044 byte)

DB34E0FE487B144CFBC3721238068722EDD31962CDA3C433B8C28A7A06535BA35EA7226EB276ABA8A90A
E2B3B8BE0C257AA3CEC45086E735D2DED489E06A05BB

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vingården i Beckomberga, org.nr 769627-5002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vingården i Beckomberga för år 2024.

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 och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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. 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 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vingården i Beckomberga för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Bengt Bengtsson
Förtroendevald revisor