



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vingården



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vingården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Föreningen har 2020 påbörjat en utredning om husfasadens condition.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i årsredovisningen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vingården Ga:1 resp Vinodlaren GA:1. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar Vinodlar- och Vingårdsgatan.

Styrelsen

L G Nicklas Björsson Mattsson	Ordförande	
Klas Bertil Olovsson	Vice ordförande	
Eva Kristina Svalling	Sekreterare	
Monica Schnittger	Kassör	
Eva Birgitta Ornbrant	Ledamot	Valt att avbryta sitt uppdrag jan-21
Anja Johansson	Suppleant	Valt att avbryta sitt uppdrag juni-20
Per Egon Thommy Lowén	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

L G Nicklas Björsson Mattsson och Klas Bertil Olovsson.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Rabia Rana	Suppleant Extern	Toresson Revision AB
Christer Lundh	Intern	

Valberedning

Gabi Björsson	
Michael Eyre	Sammanställande
Maria Jörfalk	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vingården 1	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2004 - 2006 och består av 1 flerbostadshus.

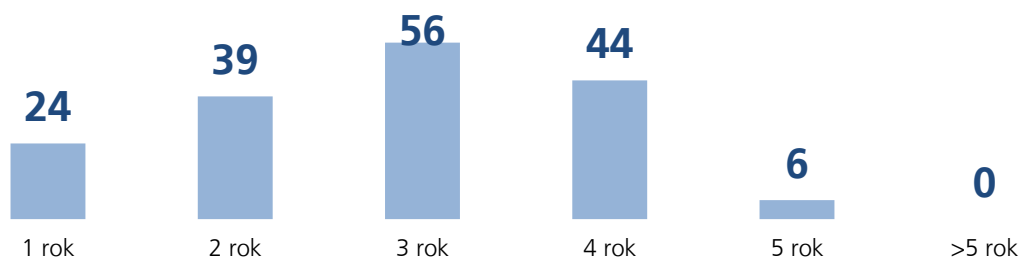
Värdeåret är 2005.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 582 m², varav 12 562 m² utgör lägenhetsyta och 1 020 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 169 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	76 m ²	2022-11-09
Redovisningsfirma	58 m ²	2023-09-15
Kiropraktor	73 m ²	2024-01-01
Hudvård	54 m ²	2023-12-31
Försäljning glass mm	68 m ²	2022-05-31
Kontorsverksamhet	48 m ²	2021-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Gemensamhetslokal	Övernattningsrum som går att hyra
Två tvättstugor	
Enklare snickarlokal	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Hyllor i alla barnvagnsrum	2020
Service av vitvaror i tvättstugorna	2020
Genomgång av alla hissar	2020
Lagat skador i garagegolvet	2020
Bytt värmestyrning	2020
Radonmätning	2020
Målning av Hissfronter	2019
Målning av rökgasluckor	2019
Polering av trapphusgolv	2019
Polering golv i trapphusen	2019
Skapat nytt förråd Vingårdsgatan 7	2019
Fuktkontroll av fasad	2019
Utbyte bevakningskameror garage	2019
Slipning golvet gästlägenheten	2019
Nödbelysning i källargångarna	2019
Nya P-rutor Vinodlar- och Vingårdsgatan	2019
Nya nödtelefoner i hissarna	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet, kabel-TV	Com hem
Uthyrning av garage	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Besiktning av hissar	Kiwa
Garageport serviceavtal	Una Portar
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fastighetsstädning	KEAB Gruppen
Grovsopor mm	SUEZ
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Hisservice	ManKan Hiss AB
Snöröjning entréer, gården och kvartersgator	Allgranth
Parkeringsövervakning lokalgator	Parking Partner
Teknisk förvaltning	Nabo AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Effektreglering	Erab
El	Nordic Green Energy
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Brandskydd	Protektia AB
Snöröjning taket	Snöröjningsakuten AB
Elnät	Ellevio

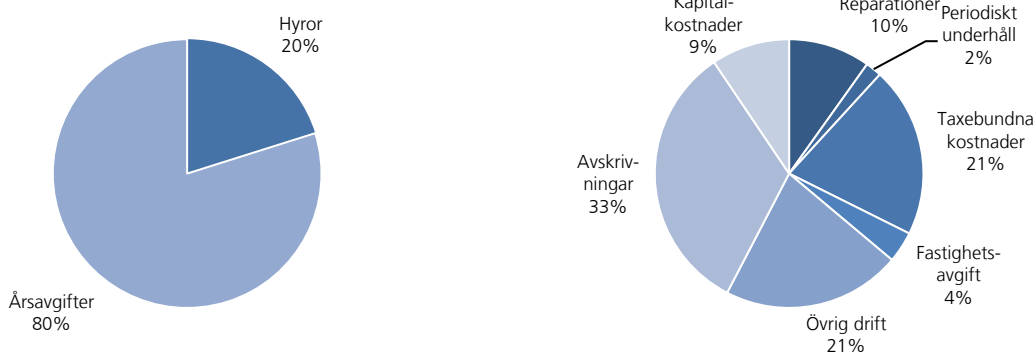
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god, huvudsakligen tack vare låga låneräntor och bra kostnads kontroll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 553 636	4 493 186
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 224 432	11 217 500
Finansiella intäkter	217	394
Ökning av kortfristiga skulder	353 332	95 744
	11 577 981	11 313 637
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 649 335	5 313 428
Finansiella kostnader	928 917	1 165 971
Ökning av kortfristiga fordringar	447 207	18 286
Minskning av långfristiga skulder	4 195 966	4 755 502
	11 221 425	11 253 187
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 910 192	4 553 636
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	356 556	60 450

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har 2020 påbörjat en utredning om husfasadens kondition.

Vi har påbörjat arbetet med installation av ny dörrautomatik, enligt antagen motion vid stämman 2020.

Uppgraderat vårt värmesystemet med ny centralenhet och installerat digitala tempmätare i ca 50 lägenheter.

Vi har deltagit i det statliga programmet i pandemins spår och gett rabatt på hyran till några av våra hyresgäster.

Den andrahandsuthyrning som vi har haft avslutades 2020-01-09.
Klas Hellström är adjungerad i styrelsen from. 2020-10-26.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 169 st
Överlåtelse under året: 26 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 275
Tillkommande medlemmar: 41
Avgående medlemmar: 40
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 276

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	712	712	712	740
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 847	2 615	2 412	1 816
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 369	8 703	9 081	9 432
Elkostnad/m ² totalyta	14	15	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	94	96	93	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	18	20	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	86	95	123
Soliditet (%)	75	74	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 433	1 551	820	1 269
Nettoomsättning (tkr)	11 143	11 198	11 053	11 177

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 562 m² bostäder och 1 020 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	117 679 000	0	0	117 679 000
Upplåtelseavgifter	194 011 000	0	0	194 011 000
Fond för yttre underhåll	9 735 402	773 648	0	8 961 754
S:a bundet eget kapital	321 425 402	773 648	0	320 651 754
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 295 103	-773 648	1 551 124	517 626
Årets resultat	1 433 337	1 433 337	-1 551 124	1 551 124
S:a fritt eget kapital	2 728 440	659 689	0	2 068 751
S:a eget kapital	324 153 842	1 433 337	0	322 720 505

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 433 337
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 068 751
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-773 648
summa balanserat resultat	2 728 440

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	2 728 440
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 147 245	11 197 653
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 187	19 847
Summa rörelseintäkter		11 224 432	11 217 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 865 105	-4 460 391
Övriga externa kostnader	Not 5	-445 216	-525 246
Personalkostnader	Not 6	-339 014	-302 101
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 213 060	-3 213 060
Summa rörelsekostnader		-8 862 395	-8 500 798
RÖRELSERESULTAT		2 362 037	2 716 702
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		217	394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-928 917	-1 165 971
Summa finansiella poster		-928 700	-1 165 577
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 433 337	1 551 124
ÅRETS RESULTAT		1 433 337	1 551 124

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	426 525 640	429 729 912
Inventarier	Not 9	26 363	35 150
Summa materiella anläggningstillgångar		426 552 003	429 765 063
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		426 552 003	429 765 063
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		66	8
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 922 469	4 506 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	28 980	34 000
Summa kortfristiga fordringar		4 951 515	4 540 517
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		100 645	77 621
Summa kassa och bank		100 645	77 621
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 052 160	4 618 138
SUMMA TILLGÅNGAR		431 604 162	434 383 200

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		311 690 000	311 690 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	9 735 402	8 961 754
Summa bundet eget kapital		321 425 402	320 651 754
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 295 103	517 626
Årets resultat		1 433 337	1 551 124
Summa fritt eget kapital		2 728 440	2 068 751
SUMMA EGET KAPITAL		324 153 842	322 720 505
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 13	41	7
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	103 931 046	108 127 046
Summa långfristiga skulder		103 931 087	108 127 053
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 196 000	1 196 000
Leverantörsskulder		291 795	373 532
Skatteskulder		730 694	666 306
Övriga skulder		80 962	134 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 219 783	1 165 118
Summa kortfristiga skulder		3 519 234	3 535 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		431 604 162	434 383 200

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	8 939 187	8 939 187
Hyror lokaler momspliktiga	1 110 216	1 017 017
Hyror garage/parkering moms	355 578	408 747
Hyror parkering moms	36 000	0
Hyror garage	736 100	736 350
Hyror förråd	16 200	16 793
Hyesrabatt	-84 591	0
Elintäkter laddstolpe	4 200	0
Värmeintäkter	0	12 500
Avgift andrahandsuthyrning	2 641	775
Gästlägenhet	32 000	66 550
Öresutjämning	-286	-266
	11 147 245	11 197 653

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	42 979	7 750
Övriga erhållna bidrag	34 208	0
Övriga intäkter	0	12 097
	77 187	19 847

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	223 310	273 112
	Fastighetsskötsel beställning	27 528	22 487
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	27 180	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	16 173
	Snöröjning/sandning	30 338	63 016
	Städning entreprenad	146 742	146 742
	Städning enligt beställning	23 858	31 138
	Mattvätt/Hyrmattor	58 150	63 123
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 174
	Hissbesiktning	15 228	10 110
	Gemensamma utrymmen	6 092	2 520
	Garage	5 065	561
	Sophantering	41 112	18 762
	Gård	5 206	806
	Serviceavtal	35 411	70 208
	Förbrukningsmateriel	2 340	11 548
	Teleport/hissanläggning	0	104 599
	Störningsjour och larm	0	4 443
	Brandskydd	41 281	11 997
		688 839	868 518
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	29 644	5 636
	Brf Lägenheter	14 750	1 490
	Lokaler	39 419	6 170
	Gemensamma utrymmen	49 979	1 314
	Tvättstuga	71 342	2 377
	Sophantering/återvinning	4 729	1 686
	Källare	1 550	0
	Entré/trapphus	20 985	11 782
	Lås	112 495	30 776
	VVS	28 217	30 192
	Värmeanläggning/undercentral	6 677	21 904
	Ventilation	66 016	33 171
	Elinstallationer	13 629	16 739
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	19 642	0
	Hiss	332 117	80 529
	Tak	33 594	183 218
	Fasad	8 252	0
	Balkonger/altaner	0	45 615
	Mark/gård/utemiljö	8 103	24 199
	Garage/parkering	25 391	12 635
	Skador/klotter/skadegörelse	58 599	2 698
	Vattenskada	43 074	1 543
		988 204	513 676
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	49 531
	Värmeanläggning	149 217	0
	Elinstallationer	28 200	55 899
		177 417	105 430
	Taxebundna kostnader		
	El	194 123	204 809
	Värme	1 281 035	1 306 705
	Vatten	288 782	246 981
	Sophämtning/renhållning	241 902	201 656
		2 005 842	1 960 150

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	155 933	169 382
	Kabel-TV	482 302	482 281
		638 235	651 663
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	369 741	360 953
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 865 105	4 460 391
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	360
	Medlemsinformation	0	983
	Tele- och datakommunikation	23 861	32 166
	Juridiska åtgärder	47 521	26 492
	Inkassering avgift/hyra	6 300	1 273
	Hysesförluster	4 081	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 312	14 312
	Föreningskostnader	7 911	41 230
	Styrelseomkostnader	81	12 470
	Fritids- och trivselkostnader	0	6 036
	Förvaltningsarvode	231 565	227 988
	Administration	20 038	22 777
	Korttidsinventarier	7 919	19 460
	Konsultarvode	67 335	108 901
	Tidningar facklitteratur	1 450	1 328
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 670	9 470
		442 043	525 246
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	236 500	237 050
	Sociala kostnader	102 514	65 051
		339 014	302 101
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	3 193 396	3 193 396
	Förbättringar	10 876	10 876
	Inventarier	8 788	8 788
		3 213 060	3 213 060

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	452 108 764	452 108 764
	Utgående anskaffningsvärde	452 108 764	452 108 764
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 378 852	-19 174 580
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 204 272	-3 204 272
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 583 125	-22 378 852
	Planenligt restvärde vid årets slut	426 525 640	429 729 912
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	155 000 000	155 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	222 800 000	222 800 000
	Taxeringsvärde mark	164 024 000	164 024 000
		386 824 000	386 824 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	374 000 000	374 000 000
	Lokaler	12 824 000	12 824 000
		386 824 000	386 824 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 938	43 938
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 938	43 938
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 788	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 788	-8 788
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-17 576	-8 788
	Redovisat restvärde vid årets slut	26 362	35 150
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	112 722	30 494
	Klientmedel hos SBC	4 809 747	4 476 015
		4 922 469	4 506 509
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Parkeringsintäkter	28 980	34 000
		28 980	34 000

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	8 961 754	8 188 106
	Reservering enligt stadgar	773 648	773 648
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	9 735 402	8 961 754

Not 13	CHECKRÄKNINGSKREDIT	2020-12-31	2019-12-31
	Beviljad kredit	1 000 000	1 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	41	7

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,930 %	19 523 520	19 523 520	2023-03-30
	Handelsbanken	0,910 %	16 375 000	16 375 000	2023-06-01
	Handelsbanken	1,000 %	19 061 000	19 257 000	2022-03-01
	Handelsbanken	0,990 %	15 875 314	15 875 314	2022-06-01
	Handelsbanken	0,580 %	17 016 400	0	2024-03-30
	Handelsbanken	0,580 %	17 275 812	0	2021-01-30
	Handelsbanken	3,310 %	0	18 016 400	Avslutat
	Handelsbanken	1,130 %	0	5 275 812	Avslutat
	Handelsbanken	1,130 %	0	15 000 000	Avslutat
	Summa skulder till kreditinstitut		105 127 046	109 323 046	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 196 000	-1 196 000	
			103 931 046	108 127 046	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 99 147 046 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	140 600 000	140 600 000


Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	166 600	128 450
	Sociala avgifter	52 346	40 500
	Ränta	16 700	47 343
	Avgifter och hyror	984 137	948 825
		1 219 783	1 165 118

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett av föreningens lån har per den 2021-01-31 lagts om på 4 år med en ränta på 0,52%, och det amorterades 2,5 miljoner kr.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11/3 2021



L G Nicklas Björsson Mattsson
Ordförande



Klas Bertil Olovsson
Vice ordförande



Eva Kristina Svalling
Sekreterare



Monica Schnittger
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2021



Carina Toresson
Extern revisor



Christer Lundh
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vingården, org.nr 769610-6785.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vingården för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen 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 revisionsred i Sverige.
Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta
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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred 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 vår revision använder vi professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser 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 Vingården
för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner
beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

U

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 den 17/3 2021



Carina Toresson
Toresson Revision AB

Christer Lundh

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se