

Årsredovisning 2020

Brf Vinlunden

Org nr 769616-2184

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vinlunden, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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 den 12 oktober 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Jäskaret 1 i Stockholms kommun den 31 mars 2008. Lagfart erhöles den 14 oktober 2008.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem till åtta våningar med totalt 143 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca. 13 217 kvm och fem lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca. 1 099 kvm. Föreningen har 121 bil- och sju motorcykelplatser i eget parkeringsgarage under huset. 15 av parkeringsplatserna är elbilsplatser och att vi bygger ut kontinuerligt efter behov.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en föreningslokal/övernattningslägenhet och ett övernattningsrum som medlemmarna kan hyra.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Allgranth AB om teknisk förvaltning omfattande fastighetsskötsel, fastighetsjour, drift, trädgårdsskötsel, snöröjning och takskottning. Städning utförs av HSB Städ Stockholm AB. Hissjour och -service av Kone AB. Besiktning av hissar av Inspecta Sweden AB. Sophämtning av Stockholm Vatten Avfall AB och källsortering av Suez Recycling AB.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 459 200 000 tkr, varav byggnadsvärde 270 000 000 kr och markvärde 189 200 000 kr. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat på bostäder med 411 000 000 kr och på lokaler med 48 200 000 kr.

Skatter och avgifter

Byggnaden färdigställdes 2009. Bostadslägenheterna var efter värdeåret 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halva fastighetsavgiften år 2015-2019. Från och med år 2020 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften är indexreglerad och knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta kvm/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
JM AB	Butik	ja	149 + 47 förråd	2021-09-30
SOS Mäkleri AB	Butik	ja	136	2021-09-30
Theo och jag		ja	67	2024-01-31
Totalkropp Napr. P V AB	Naprapat	ja	74	2021-09-30
Liljeholmens stadsdelsn..	Förskola	ja	673	2024-09-30
Apcoa	Garage	ja	121 bil + 7 mc	2021-02-28

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och är mervärdesskattpliktiga för garageplatser som hyrs ut frivilligt till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll har skett enligt föreningens stadgar med ett belopp motsvarande 25 kr/kvm lägenhetsarea och lokalarea i föreningens hus.

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.

Årsavgiften sänktes med 10 % 1 januari 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

* Amorteringar på 3 MSEK

* Omläggning av lån (67 MSEK) som resulterat i årlig kostnadsminskning med 1,5 MSEK

* Avhysning av lokalhyresgäst på Grönbrinksgatan 12, vilket tyvärr har resulterat i en negativ ekonomisk påverkan á ca. 350 000 kr pga. uteblivna hyresintäkter och återställning av lokalen till uthyrbart skick. Avtal tecknat med ny lokalhyresgäst som tillträdde i december 2020.

* Översyn och uppdatering av underhållsplan

* Konvertering av garagebelysning till LED-armatur med beräknad återbetalningstid på 5-7 år

* Covid-19 har medfört digitalisering av styrelsens arbete inkl. ett mestadels digitalt årsmöte. I övrigt har Covid-19 haft begränsad effekt. Den ekonomiska effekten vi kunnat identifiera är att en lokalhyresgäst begärt hyresreducering under tre månad samt att uthyrningslägenheterna har varit mindre nyttjade än tidigare år.

* Föreningen har fått bygglov för inglasning av balkonger mot gatan för samtliga fasader.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	246	248
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	21	14
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-20</u>	<u>-16</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	247	246

Under året har 12 (9) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att 4 lägenheter upplåtits i andra hand.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 11 juni 2020 haft följande sammansättning:

Roberth Lundin	Ledamot	vald till 2022
Anders Sävås	Ledamot	vald till 2021
Viktor Brandon Leek	Ledamot/ordförande	vald till 2022
Kristina Mittag-Leffler	Ledamot	vald till 2021
Johan Langer	Ledamot	vald till 2022
Irma Bornhede	Suppleant	vald till 2022
Christer Göthe	Suppleant	vald till 2021
Piret Dahlin	Suppleant	vald till 2022

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 13 (11) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter har ansvarsförsäkring varit tecknad hos Brandkontoret.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh	
Fredrik Liljegren	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Valberedning

Oskar Norin
Carl Palmblad

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	12 364,06	13 194,54	13 098,73	13 033,21
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 767,09	-1 908,53	-1 180,81	-1 134,65
Resultat exkl avskrivningar, tkr	2 578	2 444	3 133	3 153
Soliditet, %	72,70	72,48	72,28	72,01
Genomsnittlig skuldränta, %	1,92	2,44	2,43	2,43
Fastighetens belåningsgrad, %	27	27	27	28
Fastighetslån/kvm, kr	13 468	13 694	13 921	14 148

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Från och med 2014 tillämpar föreningen K2-regelverket och därmed rak avskrivningsplan för föreningens byggnad. Avskrivningskostnaderna har ökat i och med detta. Avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	262 762 000	228 003 000	2 400 155	-5 017 258	-1 908 532	486 239 365
Disposition av föregående års resultat:			357 850	-2 266 382	1 908 532	0
Årets resultat					-1 767 090	-1 767 090
Belopp vid årets utgång	262 762 000	228 003 000	2 758 005	-7 283 640	-1 767 090	484 472 275

Resultatdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står;
ansamlad förlust

-7 283 640
-1 767 090
-9 050 730

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll
ianspråktagande av fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

357 850
-661 237
-8 747 343
-9 050 730

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

Resulträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 364 062	13 194 545
Summa rörelseintäkter		12 364 062	13 194 545
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 044 620	-5 036 005
Övriga externa kostnader	4	-1 003 506	-880 020
Personalkostnader	5	-286 760	-375 134
Avskrivningar	6, 7	-4 345 231	-4 352 501
Summa rörelsekostnader		-10 680 117	-10 643 660
Rörelseresultat		1 683 945	2 550 885
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		420	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 451 455	-4 459 417
Summa finansiella poster		-3 451 035	-4 459 417
Resultat efter finansiella poster		-1 767 090	-1 908 532
Årets resultat		-1 767 090	-1 908 532

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	661 743 968	665 965 955
Inventarier, verktyg och installationer	7	456 194	527 388
Summa materiella anläggningstillgångar		662 200 162	666 493 343
Summa anläggningstillgångar		662 200 162	666 493 343
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 798	0
Övriga fordringar	8	3 640 979	2 946 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	224 216	400 935
Summa kortfristiga fordringar		3 866 993	3 347 600
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		357 636	975 544
Summa kassa och bank		357 636	975 544
Summa omsättningstillgångar		4 224 629	4 323 144
SUMMA TILLGÅNGAR		666 424 791	670 816 487

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		490 765 000	490 765 000
Fond för yttre underhåll		2 758 005	2 400 155
Summa bundet eget kapital		493 523 005	493 165 155
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 283 640	-5 017 258
Årets resultat		-1 767 090	-1 908 532
Summa fritt eget kapital		-9 050 730	-6 925 790
Summa eget kapital		484 472 275	486 239 365
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	122 000 000	178 000 000
Summa långfristiga skulder		122 000 000	178 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	56 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		392 305	417 713
Skatteskulder		1 266 731	1 113 908
Övriga skulder		3 905	131 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 289 575	1 914 025
Summa kortfristiga skulder		59 952 516	6 577 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		666 424 791	670 816 487

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 767 090	-1 908 532
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.		4 345 231	4 352 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 578 141	2 443 969
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		31 899	-1 446 847
Förändring av kortfristiga fordringar		128 600	163 576
Förändring av leverantörsskulder		-25 408	196 644
Förändring av kortfristiga skulder exkl amorteringar		367 106	1 636 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 080 338	2 993 672
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-52 050	-389 892
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-52 050	-389 892
Finansieringsverksamheten			
Förändring av fastighetslån (årets amorteringar)		-3 000 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 000 000	-3 000 000
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		28 288	-396 220
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		3 389 084	3 785 304
Likvida medel vid årets slut		3 417 372	3 389 084

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år förutom den del av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.om. 2020 som kortfristiga skulder. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs byggnaden av med rak avskrivningsplan på totalt 120 år från föreningens start. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år. Årets avskrivning byggnad uppgår till 4 211 196 kronor.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 120 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Tidigare aktiverade avskrivningar på fastighetsförbättringar skrivs av enligt plan på 10 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning;

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster;

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

Årets resultat exkl avskrivningar;

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Soliditet, %;

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm;

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta;

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad;
Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	8 007 131	8 892 828
Hyror lokaler	2 607 419	2 534 772
P-plats och garage	1 583 881	1 524 328
Hysesintäkter övriga objekt	101 680	110 780
Hyses- och avgiftsbortfall	-33 054	-3 000
Övernattnings- och gästlägenhet	60 800	131 580
Övriga intäkter	36 198	3 254
Öres- och kronutjämning	7	3
	12 364 062	13 194 545

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	165 146	169 806
Trädgårdsskötsel	40 686	61 197
Städkostnader	267 692	285 936
Hyra av entrémattor	42 882	41 790
Snöröjning/sandning	32 315	65 199
Serviceavtal	32 755	27 819
Hisskostnader	185 962	177 334
Portar	2 253	2 242
Besiktningkostnader	17 820	0
Bevakningskostnader	21 352	29 919
Inköp av parkeringstjänster	210 991	138 226
Reparationer	430 757	465 354
Planerat underhåll	661 238	761 657
El	299 489	348 588
Värme	1 266 542	1 389 653
Vatten och avlopp	240 653	260 139
Avfallshantering	388 695	258 049
Försäkringskostnader	166 895	150 961
Självrisker	0	23 427
Kabel-tv	513 125	285 503
Försäkringsersättningar	0	-11 002
Förbrukningsinventarier	4 954	55 123
Förbrukningsmaterial	2 201	7 326
Övriga driftskostnader	50 218	41 760
	5 044 621	5 036 006

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	482 000	482 000
Fastighetsavgift	204 347	98 384
Hemsida	5 810	5 608
Porto	548	512
Föreningsgemensamma kostnader	2 450	0
Revisionsarvode inkl rådgivning	60 734	58 167
Ekonomisk förvaltning	130 089	129 131
Bankkostnader	1 550	4 549
Konsultarvoden	8 529	11 881
Juridisk konsultation	23 566	19 903
Medlems-/föreningsavgifter	5 075	5 013
Övriga poster	78 808	64 872
	1 003 506	880 020

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	221 636	290 820
Sociala avgifter	63 223	84 314
Utbildning	1 901	0
	286 760	375 134

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	693 737 912	693 737 912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	693 737 912	693 737 912
Ingående avskrivningar	-27 771 957	-23 549 970
Årets avskrivning fastighetsförbättringar	-10 791	-10 791
Årets avskrivning byggnad	-4 211 196	-4 211 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 993 944	-27 771 957
Utgående redovisat värde	661 743 968	665 965 955
Taxeringsvärden byggnader	270 000 000	270 000 000
Taxeringsvärden mark	189 200 000	189 200 000
	459 200 000	459 200 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	411 000 000	411 000 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	48 200 000	48 200 000
	459 200 000	459 200 000

I ackumulerade anskaffningsvärdet ingår mark med 206 907 000 kr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	905 493	515 601
Inköp	52 050	389 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	957 543	905 493
Ingående avskrivningar	-378 105	-247 591
Årets avskrivningar	-123 244	-130 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-501 349	-378 105
Utgående redovisat värde	456 194	527 388

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	579 980	533 125
Avräkningskonto förvaltare	3 059 735	2 413 540
Momsfordran	1 264	0
	3 640 979	2 946 665

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	165 438	151 855
Förutbetalt bredband	0	20 613
Förutbetald ekonomisk förvaltning	32 667	32 131
Förutbetald teknisk förvaltning	0	13 136
Förutbetald snöröjning/sandning	0	4 310
Förutbetald prognosstyrning värme	13 830	13 587
Förutbetalda serviceavtal	10 491	10 501
Övriga förutbetalda kostnader	1 791	1 782
Förutbetald vinterunderhåll	0	5 172
Upplupna hyresintäkter	0	147 848
	224 217	400 935

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,83	2020-03-30	0	20 000 000
Stadshypotek	4,40	2020-03-30	0	42 000 000
Stadshypotek	0,49	2020-09-30	0	7 000 000
Stadshypotek	3,55	2021-03-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	1,18	2021-09-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,12	2022-03-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	0,98	2023-03-30	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek	1,51	2022-09-30	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	1,51	2022-09-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	3,80	2023-03-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	1,88	2026-03-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,41	2021-09-30	5 000 000	0
Stadshypotek	0,53	2021-03-30	21 000 000	0
Stadshypotek	1,53	2030-03-30	20 000 000	0
Stadshypotek	0,97	2024-03-30	20 000 000	0
			178 000 000	181 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			56 000 000	3 000 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 56 000 000 kr

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	203 000 000	203 000 000
	203 000 000	203 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	745	533
Upplupna styrelsearvoden	220 440	212 520
Beräknade upplupna sociala avgifter	69 262	66 773
Beräknat revisionsarvode	53 000	46 000
Upplupen elkostnad	30 046	28 161
Upplupen värmekostnad	156 487	175 962
Förutbetalda avgifter och hyror	1 241 522	1 342 182
Upplupen sandning	1 161	0
Upplupna reparationer	415 379	0
Upplupen vattenkostnad	40 864	39 818
Upplupen sophantering	44 153	2 076
Upplupen hyra omsättningshyra garage	16 516	0
	2 289 575	1 914 025

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- * Omläggning av lån på 41 MSEK med kraftigt sänkt ränta
- * Beslut om ommålning av samtliga trapphus
- * Planering inför slutgiltigt beslut avseende byte av passersystem

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter,

Viktor Brandon Leek
Ordförande

Roberth Lundin

Anders Sävås

Kristina Mittag-Leffler

Johan Langer

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Vinlunden.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-14 20:03:02

Dokumentet är undertecknat av:

 Roberth Michael Lundin (19620505XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-13 09:44:49
 ANDERS SÄVÅS (19650324XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-13 10:20:15
 Kristina Mittag-Leffler (19760524XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-13 20:41:24
 VIKTOR BRANDON LEEK (19870507XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-13 09:07:37
 ELLA BLADH (19570728XXXX) Revisor	2021-04-14 20:03:02
 JOHAN LANGER (19641205XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-13 08:59:32



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Vinlunden.pdf (202421 byte)

8EA7B2EE65923FF943483343BA5EEB54CE48AFF463327257C267E5B51CEBD75298510340124781252637
E425918B44F1447E72DF9B79579C6ECB4C5257A5311C

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

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

 summersa support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinlunden, org.nr 769616-2184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinlunden för år 2020.

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 2020 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla 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 Bostadsrättsföreningen Vinlunden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-14 18:07:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post