

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF VINTERVIKEN

2022

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen VINTERVIKEN

Tid: Tisdagen den 28 mars 2023, kl. 18:00

Lokal: Gemensamhetslokalen, Blommensbergsvägen 130

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.

" PWC ställer inte upp för omval. Ernst & Young har erbjudit sig att vara revisorer i er förening."
14. Val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.

Första beslutet av två gällande antagande av nya stadgar, enligt tidigare erhållet material.
Beslut om markis på altaner på nedre botten, se bilaga.
Beslut om att ersätta multi-hantlarna på gymmet, se bilaga.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Vinterviken
Org nr 769609-1573

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-03-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
John David Olovsson	Ordförande	2023
Henrik Björk	Ledamot	2024
Jonas Cederlöf	Ledamot	2024 (Avflyttad)
Emelie Karlsson	Ledamot	2023
Christian Helbig	Ledamot	2023 (Avflyttad)

Vid extrastämma 2022-09-14 valdes Johanna Thagemark in som ledamot på ett år.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Till valberedning valdes Mattias Eilola och Max Widell och Erik Forsman.

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

Föreningsstämman reserverade 60 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Gåskarlen 1, Hägersten. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 plan med källare innehållande 35 lägenheter. Värdeår 2003.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Uppvärmning med bergvärme. Föreningen har 17 p-platser och 4 carports , samtliga med laddningsstolpar. Total boyta 2 635 m².

Under räkenskapsåret har 3 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:

Fastighetsägarna Service Stockholm AB om fastighetsskötsel.

Mellansvenska Städ AB om lokalvård.

Fastighetshjälpen Lindgren AB om snöröjning och halkbekämpning.

Telge Energi AB, och Elevio om el.

Stockholm Vatten AB om vatten och avfall.

PreZero Recycling AB om övrig sophämtning.

Tele 2 om kabel-TV och bredband.

Telenor om telefonabonnemang.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Laddstolpar har upprättats för samtliga 22 p-platser.
- Fasadtvätt av hela fastigheten har utförts.
- Brandlarm har utökats med fler sirener och sensorer.
- Dörrmotor på hissen i port 128 har bytts ut.

Vad händer i närtid

- Arbetet med att köpa in och byta ut fönsterlistor fortsätter
- Takfläkten i port 128 kommer att bytas.
- Lättare renovering av övernattningslägenheten kommer att genomföras.
- Åtgärder enligt underhållsplanen kommer att utföras vilket innebär målningsarbeten, se över belysning, uppdateringar i undercentralen m.m.
- Säkerheten i källaren kommer förbättras.

Ekonomisk

- 1,75 miljoner har amorterats av den lånedel där villkoren förnyas under 2023 i syfte att minska ökade räntekostnader.
- Boendeavgiften har höjts med 3,3 procent från och med 2023-01-01 för att hantera framför allt ökade el- och räntekostnader.
- P-avgifterna har höjts i olika utsträckning beroende på typ av plats från och med 2023-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	2 339 765	2 199 953	2 226 753	2 236 032
Resultat efter finansiella poster	kr	-285 539	-259 124	159 947	89 436
Soliditet	%	75	74	74	73
Likviditet	%	390	567	689	516
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	793	793	793	793
Skuldsättning per kvm	kr	7 728	8 470	8 569	8 686
Energikostnad per kvm	kr	236	180	82	104
Räntekänslighet	%	9,7	10,7	10,8	11,0
Sparande per kvm	kr	264	269	422	369

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	21 795 000	40 000 000	1 002 681	1 115 933	-259 124
Reservering till yttre fond			260 000	-260 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-220 913	220 913	
Balansering av föregående års resultat				-259 124	259 124
Årets resultat					-285 539
Belopp vid årets utgång	21 795 000	40 000 000	1 041 768	817 722	-285 539

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	817 722
Årets resultat	-285 539
	<hr/>
	532 183

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	260 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-234 250
I ny räkning balanseras	506 433
	<hr/>
	532 183

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-285 539
Dispositioner	-25 750
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-311 289

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 067 518
---	-----------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 339 765	2 199 953
Summa rörelseintäkter		2 339 765	2 199 953
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 318 611	-1 143 882
Periodiskt underhåll	4	-234 250	-220 913
Övriga externa kostnader	5	-120 035	-132 127
Arvoden och personalkostnader	6	-78 852	-78 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-747 568	-747 568
Summa rörelsekostnader		-2 499 316	-2 322 632
Rörelseresultat		-159 551	-122 679
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	62 847	67 093
Räntekostnader		-187 303	-201 507
Summa finansiella poster		-124 456	-134 414
Resultat efter finansiella poster		-284 007	-257 093
Skatter			
Inkomstskatt		-1 532	-2 031
Årets resultat		-285 539	-259 124
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-285 539	-259 124
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		234 250	220 913
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-260 000	-260 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-311 289	-298 211

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	81 106 114	81 838 672
Inventarier, verktyg och installationer	9	20 086	35 096
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	248 290	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>81 374 490</u>	<u>81 873 768</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 600	3 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 600</u>	<u>3 600</u>
Summa anläggningstillgångar		81 378 090	81 877 368
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	58 934	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 269	22 907
Klientmedel i SHB		1 932 434	3 677 108
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 015 637</u>	<u>3 700 052</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		964 701	956 054
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>964 701</u>	<u>956 054</u>
Summa omsättningstillgångar		2 980 338	4 656 106
Summa tillgångar		84 358 428	86 533 474

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		61 795 000	61 795 000
Fond för yttre underhåll		1 041 768	1 002 681
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>62 836 768</u>	<u>62 797 681</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		817 722	1 115 933
Årets resultat		-285 539	-259 124
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>532 183</u>	<u>856 809</u>
Summa eget kapital		63 368 951	63 654 490
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	14 945 626	22 058 158
Summa långfristiga skulder		<u>14 945 626</u>	<u>22 058 158</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	5 417 532	260 000
Leverantörsskulder		102 209	58 040
Skatteskulder		3 062	2 031
Övriga skulder		0	1 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		521 048	499 506
Summa kortfristiga skulder		<u>6 043 851</u>	<u>820 826</u>
Summa eget kapital och skulder		84 358 428	86 533 474

Kassaflödesanalys

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-159 551	-122 678
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m:</u>		
Avskrivningar	747 568	747 568
Erhållen ränta	19 647	31 093
Erhållna utdelningar	43 200	36 000
Erlagd ränta	-187 303	-201 507
Betald inkomstskatt	-1 532	-2 031
	462 029	488 445
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-60 259	-7 804
Ökning/minskning leverantörsskulder	44 170	23 972
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	21 324	145 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten	467 264	650 068
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-248 290	-230 626
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-248 290	-230 626
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 955 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 955 000	-260 000
Årets kassaflöde	-1 736 026	159 442
Likvida medel vid årets början	4 633 162	4 473 720
Likvida medel vid årets slut	2 897 136	4 633 162

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2105)
Bergvärmepump	30 år	(t.o.m. år 2041)
Markanläggning	5 år	(t.o.m. år 2017)
Inventarier	3-10 år	(t.o.m. år 2023)
Solceller	30 år	(t.o.m. år 2047)
Passagesystem	10 år	(t.o.m. år 2027)
Tvättmaskin	5 år	(t.o.m. år 2023)
Gymutrustning	5 år	(t.o.m. år 2024)
Brandlarm	5 år	(t.o.m. år 2024)
Elinstallation gym	20 år	(t.o.m. år 2039)
Bokningssystem	10 år	(t.o.m. år 2030)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 089 560	2 089 560
Hyror parkering	100 228	97 440
Övriga hyresintäkter	24 000	13 500
Övrig momspliktig intäkt	12 582	237
Övriga intäkter	113 395	1 724
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 339 765	2 202 461
Övriga vakanser hyresförluster	0	-2 507
Summa nettoomsättning	<u>2 339 765</u>	<u>2 199 954</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	171 162	203 756
Reparationer, löpande underhåll	311 018	256 384
Elavgifter	556 791	415 913
Vatten och avlopp	65 653	59 474
Renhållning	86 409	80 806
Försäkringar	32 579	31 031
Kabel-TV / Internet	19 892	18 566
Övriga fastighetskostnader	21 942	26 887
Fastighetsavgift/fastighetskatt	53 165	51 065
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>1 318 611</u>	<u>1 143 882</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fasadvätt	188 625	0
Brandlarm	45 625	0
Ombyggnad UC	0	29 250
Tvättstuga	0	123 188
Filterbyte	0	20 350
Byte av takfläkt	0	48 125
	<hr/>	<hr/>
Summa periodiskt underhåll	<u>234 250</u>	<u>220 913</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	673
Kontorsmaterial	1 627	0
Kommunikation	23 625	11 157
Porto	70	240
Revision	18 100	11 500
Föreningsmöten	0	942
Ekonomisk och administrativ förvaltning	68 695	65 255
Övriga förvaltningskostnader	6 282	11 688
Konsultarvoden, Underhållsplan	625	20 000
Övriga externa tjänster	411	5 038
Medlems- och föreningsavgifter	600	5 634
Summa övriga externa kostnader	<u>120 035</u>	<u>132 127</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	60 000	59 460
Sociala kostnader	18 852	18 682
Summa arvoden, personalkostnader	<u>78 852</u>	<u>78 142</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	10 884	21 434
Övriga ränteintäkter	8 763	9 659
Utdelning MBF	43 200	36 000
Summa finansiella intäkter	<u>62 847</u>	<u>67 093</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	63 972 576	63 741 950
Inköp/Aktiveringar	0	230 626
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 972 576	63 972 576
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 128 404	-6 395 846
Årets avskrivningar	-732 558	-732 558
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 860 962	-7 128 404
Utgående planenligt värde	<u>56 111 614</u>	<u>56 844 172</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 994 500	24 994 500
Utgående planenligt värde	24 994 500	24 994 500
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>81 106 114</u>	<u>81 838 672</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	52 000 000	29 000 000
	<hr/>	<hr/>
	109 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	109 000 000	69 000 000
	<hr/>	<hr/>
	109 000 000	69 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	219 838	219 838
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219 838	219 838
Ingående ackumulerade avskrivningar	-184 742	-169 732
Årets avskrivningar	-15 010	-15 010
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 752	-184 742
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>20 086</u>	<u>35 096</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
- Inköp	-248 290	0
Utgående anskaffningsvärden	-248 290	0
Redovisat värde	<u>-248 290</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	7	7
Skattefordringar	58 927	30
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>58 934</u>	<u>37</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
NHYP	0,80	2025-09-17	6 830 725
NHYP	1,10	2023-01-18	5 400 032
SHYP	0,75	2024-07-30	8 132 401
Summa skulder till kreditinstitut			20 363 158
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-137 500
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 280 032
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			14 945 626
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			19 675 658

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
Summa ställda säkerheter	26 000 000	26 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Johan David Olovsson
Ordförande

Henrik Björk

Emelie Karlsson

Johanna Thagemark

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Elisabeth Husdal
Auktoriserad revisor

Deltagare

HENRIK BJÖRK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-28 10:31:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK BJÖRK

Datum

Henrik Björk

Leveranskanal: SMS

JOHN DAVID OLOVSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-01 21:18:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHN DAVID OLOVSSON

Datum

John David Olovsson

Leveranskanal: SMS

EMELIE KARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-02 09:26:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMELIE KARLSSON

Datum

Emelie Karlsson

Leveranskanal: SMS

JOHANNA THAGEMARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-02 13:54:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHANNA THAGEMARK

Datum

Johanna Thagemark

Leveranskanal: SMS

ELISABETH HUSDAL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-06 09:44:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elisabeth Husdal

Datum

Elisabeth Husdal

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinterviken, org.nr 769609-1573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinterviken för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 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 Vinterviken för år 2022 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 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 överträdelse 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Elisabeth Husdal
Auktoriserad revisor

Deltagare

ELISABETH HUSDAL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elisabeth Husdal

Elisabeth Husdal

2023-03-06 09:43:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Hej grannar!

Inför årets Årsstämma har det inkommit totalt två motioner till Styrelsen. Dessa har Styrelsen nu besvarat. Dessa motioner och svar hittar ni även i den årsredovisning som kommer i alla medlemmars brevlåda innan Årsstämman.

Motion 1 - Markis på altaner på nedre botten

Motion till Föreningsstämma den 28 mars 2023

Markis på altaner på nedre botten

Motion gällande behovet av tak/skydd på de altaner som är belägna på nedre botten. Det är stort behov eftersom skaderisken är stor för de som vistas på altanerna.

Med anledning av risken att det ska ramla ned diverse saker ex blomkruka som redan har ramlat ner på en av altanerna så är det nödvändigt med något slags skydd ovanför altanerna på markplan.

Vi föreslår därför att föreningsstämman beslutar att montera markiser på nedre botten. Behovet är akut eftersom skaderisken är stor. Det vistas både barn och vuxna på altanerna och risken för allvarlig skada är stor vid nedfallande föremål.

Stockholm 2022-01-30

Maria Deljerud och Thomas Ahlberg lgh 222

Svar på motion;

Styrelsen rekommenderar inte att stämman beslutar att föreningen ska montera markiser på bottenvåningen då detta är en stor investering som enbart gynnar och höjer värdet för ett fåtal lägenheter.

Som ett alternativ föreslår styrelsen att föreningen öppnar upp så att boende på bottenvåningen själva kan bekosta installation av markiser för de som är intresserade. Föreningen och MBF kommer då att individuellt besluta om varje enskilt fall utefter en utvärdering av markisen i fråga och en teknisk bedömning då montering innebär ingrepp i fasaden.

Motion 2 - Ersätta multi-hantlarna i gymmet

Jag skulle vilja motionera om att ersätta multi-hantlarna i gymmet.

Dagens hantlar är delvis trasiga. Säkerhetsspärrarna fungerar dåligt och om man inte är noga med hur man lufter finns risk att vikterna trillar av.

Jag föreslår då att styrelsen som del av underhåll av vårt gemensamma gym ersätter med nya hantlar som är enkla och säkra att använda, tar lite utrymme samt möjliggör träning på många sätt, och möjliggör för personer av olika träningsnivå att nyttja gymmet.

Ett exempel skulle kunna vara dessa: <https://traningsprodukter.se/produkt/powerblock-sport-5-70>

Med vänlig hälsning, Max Widell

Svar på motion;

Styrelsen har ingen enhällig åsikt och rekomederar stämman att ta beslut huruvida köpa in hantelset rekommenderad i motionen (viktintervall 2,2kg-31,7kg) för en kostnad av 8915:-