

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF VINTERVIKEN

2023

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen VINTERVIKEN

Tid: Onsdagen den 27 mars 2024, 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.
14. Val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.

Andra beslutet av två gällande antagande av nya stadgar. Stämman har bifallit första beslutet.

Beslut om att teckna gruppavtal för bredband, se bilaga.

16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Vinterviken
Org nr 769609-1573

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2023-03-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
John David Olovsson	Ordförande	2024
Henrik Björk	Ledamot	2024
Ali Ali	Ledamot	2025
Emelie Karlsson	Ledamot	2025
Max Widell	Ledamot	2025

Vid extrastämma 2023-11-01 valdes Mazin Tais in som suppleant på två år.

Föreningens nu gällande stadgar regidtreras hos Bolagsverket 2020-11-25.
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman. Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young. Till valberedning valdes Mattias Eilola och Fredrik Andersson och Erik Forsman. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 73 730 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 18 p-platser och 4 carports, samtliga med laddningsstolpar. Total boyta 2 635 m². Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2028.

Under räkenskapsåret har 4 st bostadsrätter överlåtit.

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 räkenskapsåret

-Övernattningslägenheten har renoverats. Nya möbler och interiörer har köpts in så att det nu finns tre regelrätta sovplatser med möjlighet för ytterligare två stycken genom bäddsoffa. Golven har slipats och lägenheten har målats om.

-Bygget av Stockholms stora avloppstunnel har nu passerat vår fastighet. Bygget har inneburit att vi tillfälligt har fått koppla ur bergvärmen med ökad energiförbrukning som konsekvens.

-Vid ordinarie föreningsstämma togs beslut ett av två avseende nya stadgar.

-I övrigt har inga större åtgärder vidtagits. Inga större underhållsåtgärder är heller planerade i närtid.

Ekonomiska händelser

-Till följd av tillfällig urkoppling av bergvärmen under sista tredjedelen av räkenskapsåret har energikostnaderna varit osedvanligt höga. Föreningen kommer att kompenseras av Stockholm Vatten och Avfall för den överförbrukning som har skett till följd av detta.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	2 383 566	2 339 765	2 199 953	2 226 753
Resultat efter finansiella poster	kr	-522 591	-285 539	-259 124	159 947
Soliditet	%	75	75	74	74
Likviditet	%	357	390	567	689
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	819	793	793	793
Skuldsättning per kvm	kr	7 659	7 728	8 470	8 569
Energikostnad per kvm	kr	247	236	180	82
Räntekänslighet (total avgift)	%	9,3	9,7	10,7	10,8
Sparande per kvm	kr	140	264	269	422
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	87,30			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

Bidragande faktorer till årets negativa resultat är vattenskada samt ökade räntekostnader. Fortsatt negativt resultat är att förvänta men föreningen har god likviditet och betalningsförmåga.

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	1 041 768	817 722	-285 539
Reservering till yttre fond			260 000	-260 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-234 250	234 250	
Balansering av föregående års resultat				-285 539	285 539
Årets resultat					-522 591
Belopp vid årets utgång	21 795 000	40 000 000	1 067 518	506 433	-522 591

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	506 433
Årets resultat	-522 591
	<hr/>
	-16 158

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	260 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-224 321
I ny räkning balanseras	-51 837
	<hr/>
	-16 158

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-522 591
Dispositioner	-35 679
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-558 270

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 103 197

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 383 566	2 339 765
Övriga rörelseintäkter		88 974	0
Summa rörelseintäkter		2 472 540	2 339 765
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 563 869	-1 318 611
Periodiskt underhåll	5	-224 321	-234 250
Övriga externa kostnader	6	-163 188	-120 035
Arvoden och personalkostnader	7	-96 895	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-755 841	-747 568
Summa rörelsekostnader		-2 804 114	-2 499 316
Rörelseresultat		-331 574	-159 551
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	118 170	62 847
Räntekostnader		-309 152	-187 303
Summa finansiella poster		-190 982	-124 456
Resultat efter finansiella poster		-522 556	-284 007
Skatter			
Inkomstskatt		-35	-1 532
Årets resultat		-522 591	-285 539
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-522 591	-285 539
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		224 321	234 250
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-260 000	-260 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-558 270	-311 289

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	80 489 424	81 106 114
Inventarier, verktyg och installationer	10	5 080	20 086
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	248 290
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>80 494 504</u>	<u>81 374 490</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		80 498 104	81 378 090
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	76	58 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 795	24 269
Klientmedel i SHB		1 524 459	1 932 434
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 577 330</u>	<u>2 015 637</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 683 692	964 701
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 683 692</u>	<u>964 701</u>
Summa omsättningstillgångar		3 261 022	2 980 338
Summa tillgångar		83 759 126	84 358 428

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		61 795 000	61 795 000
Fond för yttre underhåll		1 067 518	1 041 768
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>62 862 518</u>	<u>62 836 768</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		506 433	817 722
Årets resultat		-522 591	-285 539
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-16 158</u>	<u>532 183</u>
Summa eget kapital		62 846 360	63 368 951
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	6 830 725	14 945 626
Summa långfristiga skulder		<u>6 830 725</u>	<u>14 945 626</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	13 349 934	5 417 532
Leverantörsskulder		136 201	102 209
Skatteskulder		4 555	3 062
Övriga skulder		4 506	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		586 845	521 048
Summa kortfristiga skulder		<u>14 082 041</u>	<u>6 043 851</u>
Summa eget kapital och skulder		83 759 126	84 358 428

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-331 574	-159 551
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m:</u>		
Avskrivningar	755 841	747 568
Erhållen ränta	67 770	19 647
Erhållna utdelningar	50 400	43 200
Erlagd ränta	-309 152	-187 303
Betald inkomstskatt	-35	-1 532
	233 250	462 029
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	30 331	-60 259
Ökning/minskning leverantörsskulder	33 992	44 170
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	71 796	21 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten	369 369	467 264
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	124 145	-248 290
Kassaflöde från investeringsverksamheten	124 145	-248 290
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-182 499	-1 955 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-182 499	-1 955 000
Årets kassaflöde	311 015	-1 736 026
Likvida medel vid årets början	2 897 136	4 633 162
Likvida medel vid årets slut	3 208 151	2 897 136

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)
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)
Laddstolpar	15 år	(t.o.m. år 2037)

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 (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) 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 (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

-Boendeavgiften höjs med 3,3 procent fr.o.m. den 1 januari 2024 i syfte att hantera framför allt ökade räntekostnader.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 158 560	2 089 560
Hyror parkering	150 900	100 228
Elavgifter	13 405	0
Övriga hyresintäkter	45 000	24 000
Övrig momspliktig intäkt	4 622	12 582
Övriga intäkter	11 079	113 395
Brutto	2 383 566	2 339 765
Summa nettoomsättning	<u>2 383 566</u>	<u>2 339 765</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	314 829	171 162
Reparationer, löpande underhåll	363 643	311 018
Elavgifter	589 922	556 791
Vatten och avlopp	61 937	65 653
Renhållning	104 067	86 409
Försäkringar	35 088	32 579
Kabel-TV / Internet	19 926	19 892
Övriga fastighetskostnader	18 842	21 942
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 615	53 165
Summa driftskostnader	<u>1 563 869</u>	<u>1 318 611</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fasadvätt	0	188 625
Brandlarm	0	45 625
Ventilation	115 000	0
Återställning grönytor	25 000	0
Spolning avlopp	38 758	0
Underhåll övernattningslägenhet	45 563	0
Summa periodiskt underhåll	<u>224 321</u>	<u>234 250</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	32 151	0
Kontorsmaterial	528	1 627
Kommunikation	15 336	23 625
Porto	0	70
Revision	23 750	18 100
Ekonomisk och administrativ förvaltning	69 625	68 695
Övriga förvaltningskostnader	18 571	6 282
Konsultarvoden, Underhållsplan	0	625
Övriga externa tjänster	2 627	411
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>163 188</u>	<u>120 035</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	73 730	60 000
Sociala kostnader	23 165	18 852
Summa arvoden, personalkostnader	<u>96 895</u>	<u>78 852</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	19 059	10 884
Övriga ränteintäkter	48 711	8 763
Utdelning MBF	50 400	43 200
Summa finansiella intäkter	<u>118 170</u>	<u>62 847</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	63 972 576	63 972 576
Inköp/Aktiveringar	124 145	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 096 721	63 972 576
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 860 962	-7 128 404
Årets avskrivningar	-740 835	-732 558
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 601 797	-7 860 962
Utgående planenligt värde	<u>55 494 924</u>	<u>56 111 614</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>80 489 424</u>	<u>81 106 114</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
	<hr/>	<hr/>
	109 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	109 000 000	109 000 000
	<hr/>	<hr/>
	109 000 000	109 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	219 838	219 838
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219 838	219 838
Ingående ackumulerade avskrivningar	-199 752	-184 742
Årets avskrivningar	-15 006	-15 010
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-214 758	-199 752
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>5 080</u>	<u>20 086</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	248 290	0
- Inköp	0	-248 290
- Bidrag naturvårdsverket	-124 145	0
- Omklassificeringar m m	-124 145	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	-248 290
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	0	-248 290

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	76	7
Skattefordringar	0	58 927
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>76</u>	<u>58 934</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek	0,80	2025-09-17	6 830 725
Nordea Hypotek	3,69	2024-01-18	5 217 533
Stadshypotek	0,75	2024-07-30	8 132 401
Summa skulder till kreditinstitut			20 180 659
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-182 499
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-13 167 435
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			6 830 725
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			19 268 164

Not 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

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

Ali Ali

Max Widell

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

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

HENRIK BJÖRK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK BJÖRK

Henrik Björk

2024-02-28 13:21:28 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.248.175.119

JOHN DAVID OLOVSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHN DAVID OLOVSSON

John David Olovsson

2024-03-05 07:45:37 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 82.209.143.173

MAX WIDELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAX WIDELL

Max Widell

2024-02-29 13:38:28 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 194.103.63.165

EHELIE KARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EHELIE KARLSSON

Emelie Karlsson

2024-02-27 18:05:13 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.248.175.128

ALI ALI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALI ALI

Ali Ali

2024-02-27 18:04:52 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.248.117.32

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-05 10:23:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.89

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Vinterviken för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31).

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsord 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 06 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 att 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 revisionsord 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 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 av Vinterviken för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31), 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 trygghande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed 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.

Karlskrona den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

2024-03-05 10:24:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.89

Motion om gruppavtal för bredband

Förslag till beslut:

Att BRF Vintervikens styrelse får i uppdrag att sluta ett gruppavtal för bredbandstjänster via fibernätet med Ownit och därmed säga upp avtal om Telia öppen fiber som vi har idag.

Det nya avtalet innebär:

- Gruppavtal 1000/1000 Mbit uppkoppling till varje hushåll
- Avtalstid 5år
- 69kr/lgh/mån inkl. moms

Bakgrund

Styrelsen har enligt tidigare stämmobeslut gjort en utredning över alternativ på gruppavtal för internetanslutning. Vi har samlat in offerter från ett antal leverantörer och det med god marginal mest attraktiva erbjudandet har vi fått från "Ownit".

Erbjudandet:

Ownit erbjuder 1 Gigabit (1000Mbit upload/download) internetanslutning för 69kr / månad. (Det beror lite på hur länge man binder sig) Till den kostnaden tillkommer en engångskostnad för en router (om man inte har en sådan redan) som man kan köpa av dem för ca 400kr för standardvarianten, eller ca 1500 för deras premiumrouter. Det går att använda sin egen router också om man föredrar att välja själv.

Ownit erbjuder även TV- samt telefoni-tjänster som inte ingår i gruppavtalet men som man som enskild medlem kan ingå i för extra avgift. Vi har jämfört kanalutbudet mellan Comhem och Ownit och de erbjuder till 99% samma kanalutbud.

Styrelsens Rekommendation till motion om gruppavtal för bredband

Styrelsen bedömer att detta erbjudande är mycket attraktivt och skulle kunna göra en väsentlig skillnad för våra medlemmars privatekonomi på ett positivt sätt då vi misstänker att de flesta har en avsevärt högre kostnad för bredband idag. Ownit är en välrenommerad internetleverantör och 1000Mbit/s bör räcka till även till de mer prestandakrävande hushållen.

Frågor och svar

F: Hur levereras bredbandet?

S: Bredbandet levereras via fiber/nätverksuttaget. Samma nätverk som vår nuvarande öppen-fiber-anslutning.

F: Påverkar detta mina nuvarande tjänster som jag har via Öppen fiber / Telia?

S: Ja, Ownit kommer att få ensamrätt att leverera bredband via vårt nätverksuttag/fiberanslutning som vi idag har avtal med "Öppen fiber". Samtliga befintliga avtal med leverantörer inom Öppen Fiber systemet skulle sägas upp och eventuella bindningstider som man ingått i med nuvarande leverantör skulle också sägas upp. Det är inte omöjligt att man behöver returnera den utrustning vi fått i samband med installation av öppen fiber så som t ex switchen.

F: Påverkar detta mitt nuvarande bredband/TV/Telefoni via Tele2/Comhem?

S: Nej, inte i dagsläget då Ownit är ett eget nätverk baserat på annan teknik/infrastruktur. Men om gruppavtalet röstas igenom så gäller det samtliga medlemmar. Detta innebär att man får betala för Ownits bredband även om man absolut skulle vilja ha kvar Comhem. Vi misstänker att många kommer att vilja säga upp sitt avtal med Tele2/Comhem för att kunna dra nytta av de förmånliga kostnaderna. I dessa fall så får man som medlem säga upp Tele2/Comhemavtalet själv i enlighet med gällande avtalsvillkor.

F: Kommer detta att ingå i månadsavgiften till föreningen?

S: Tekniskt sett kommer inte att ingå i månadsavgiften, men det skulle bli ett så kallat "obligatoriskt tillägg" som dras på samma faktura som avgiften.

Q: Hur snabbt bredband är 1000 Mbit/sekund?

A: Om du strömmar en film på netflix i högsta kvalitet så kan du i teorin göra detta på 51 enheter samtidigt. Så för de allra flesta så räcker detta och blir över.

Q: När kan detta komma igång?

A: Tidigast November 2024

Q: Får man hjälp med installation av den nya utrustningen?

A: Ja, Ownit erbjuder att ha servicetekniker på plats för inkoppling på igångsättningsdagen.

Q: Vilka TV-paket erbjuder ownit?

A: Ni kan läsa om deras TV-paket samt priser på <https://www.ownit.se/tv/tv-och-play>