

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF VINTERVIKEN

2024

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen VINTERVIKEN

Tid: Onsdagen den 2 april 2025, 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 stämμοordförande samt anmälan av stämμοordförandes val av protokollförare.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
 - Fråga om organisering och optimering av cykelförråd och barnvagnsplatser, se motion 1 samt styrelsens svar
 - Fråga om förbättring av gästlokalens regler och säkerhet, se motion 2 samt styrelsens svar
 - Fråga om avskaffande av styrelsearvoden, se motion 3 samt styrelsens svar
 - Fråga om att avsluta avtal för trädgårdsarbete och införande av medlemsdrivet underhåll, se motion 4 samt styrelsens svar
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Vinterviken
Org nr 769609-1573

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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 2024-03-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
John David Olovsson	Ordförande	2026
Henrik Björk	Ledamot	2026 (Avgått)
Ali Ali	Ledamot	2025
Emelie Karlsson	Ledamot	2025
Max Widell	Ledamot	2025
Mazin Tais	Suppleant	2025

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-01-09.
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Styrelsen har under året hållit 8 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 plus KPI 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 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.
Fortum 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.
Ownit AB om bredband.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vid ordinarie föreningsstämma togs beslut två av två avseende nya stadgar. De nya stadgarna har registrerats hos Bolagsverket.
- Föreningen har tecknat ett gruppavtal för bredband med företaget Ownit mot ett obligatoriskt tillägg på 69 kr per månad för en hastighet upp till 1000/1000 Mbit/s.
- Stamspolning samt målning av trapphusens entréplan har genomförts under året.
- I övrigt har inga större åtgärder vidtagits. Inga större underhållsåtgärder är heller planerade i närtid.

Ekonomiska händelser

- Under januari 2024 höjdes årsavgiften med 3,3 procent.
- Föreningen har blivit kompenserad för den ökade energiförbrukningen med anledning av bygget av avloppstunneln av Stockholm Vatten och Avfall motsvarande 230 000 kr

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	2 432 132	2 383 566	2 339 765	2 199 953
Resultat efter finansiella poster	kr	-86 062	-522 591	-285 539	-259 124
Soliditet	%	75	75	75	74
Likviditet	%	608	357	390	567
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	846	819	793	793
Skuldsättning per kvm	kr	7 621	7 659	7 728	8 470
Energikostnad per kvm	kr	196	247	236	180
Räntekänslighet (total avgift)	%	9,0	9,3	9,7	10,7
Sparande per kvm	kr	255	140	264	269
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	83,05	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 om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter avseende ersättning för vattenskada och tillfällig urkoppling av bergvärme.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi 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 behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Bidragande faktorer till årets negativa resultat är 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	1 067 518	506 433	-522 591
Reservering till yttre fond			260 000	-260 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-224 321	224 321	
Balansering av föregående års resultat				-522 591	522 591
Årets resultat					<u>-86 062</u>
Belopp vid årets utgång	21 795 000	40 000 000	1 103 197	-51 837	-86 062

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-51 837
Årets resultat	-86 062
	<u>-137 899</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	260 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-265 826
I ny räkning balanseras	-132 073
	<u>-137 899</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-86 062
Dispositioner	5 826
	<u>-80 236</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 097 371

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2028 med ett beräknat underhållsbehov om ca 333 tkr/år. Den årliga avsättningen till fonden beräknas dock till 260 tkr/år i och med att föreningen redan har ackumulerat en fond, som tillsammans med den årliga avsättningen täcker beräknat underhållsbehov.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2, 3		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	4	2 432 132	2 383 566
Övriga rörelseintäkter		252 653	88 974
Summa rörelseintäkter		2 684 785	2 472 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-1 282 720	-1 563 869
Periodiskt underhåll	6	-265 826	-224 321
Övriga externa kostnader	7	-148 679	-163 188
Arvoden och personalkostnader	8	-100 868	-96 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-745 914	-755 841
Summa rörelsekostnader		-2 544 007	-2 804 114
Rörelseresultat		140 778	-331 574
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	182 178	118 170
Räntekostnader		-409 018	-309 152
Summa finansiella poster		-226 840	-190 982
Resultat efter finansiella poster		-86 062	-522 556
Skatter			
Inkomstskatt		0	-35
Årets resultat		-86 062	-522 591
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-86 062	-522 591
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		265 826	224 321
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-260 000	-260 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-80 236	-558 270

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2, 3		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	79 748 590	80 489 424
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	5 080
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>79 748 590</u>	<u>80 494 504</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		79 752 190	80 498 104
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	8 687	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 174	52 795
Klientmedel i SHB		1 061 187	1 524 459
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 127 048</u>	<u>1 577 330</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 570 270	1 683 692
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 570 270</u>	<u>1 683 692</u>
Summa omsättningstillgångar		3 697 318	3 261 022
Summa tillgångar		83 449 508	83 759 126

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		61 795 000	61 795 000
Fond för yttre underhåll		1 103 197	1 067 518
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>62 898 197</u>	<u>62 862 518</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-51 837	506 433
Årets resultat		-86 062	-522 591
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-137 899</u>	<u>-16 158</u>
Summa eget kapital		62 760 298	62 846 360
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	5 217 533	6 830 725
Summa långfristiga skulder		<u>5 217 533</u>	<u>6 830 725</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	14 863 126	13 349 934
Leverantörsskulder		72 432	136 201
Skatteskulder		5 899	4 555
Övriga skulder		519	4 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		529 701	586 845
Summa kortfristiga skulder		<u>15 471 677</u>	<u>14 082 041</u>
Summa eget kapital och skulder		83 449 508	83 759 126

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	140 778	-331 574
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m:</u>		
Avskrivningar	745 914	755 841
Erhållen ränta	131 778	67 770
Erhållna utdelningar	50 400	50 400
Erlagd ränta	-409 018	-309 152
Betald inkomstskatt	0	-35
	<hr/> 659 852	<hr/> 233 250
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-12 990	30 331
Ökning/minskning leverantörsskulder	-63 769	33 992
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-59 786	71 796
	<hr/> 523 307	<hr/> 369 369
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	124 145
	<hr/> 0	<hr/> 124 145
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-100 000	-182 499
	<hr/> -100 000	<hr/> -182 499
Årets kassaflöde	423 307	311 015
Likvida medel vid årets början	3 208 150	2 897 136
	<hr/> 3 631 457	<hr/> 3 208 151
Likvida medel vid årets slut		

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 Upplysning om årsredovisningen

Summeringen av årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll under resultaträkningen har justerats till korrekt belopp. I tidigare version av årsredovisningen var summeringen felaktigt angiven till -349 236 kr.

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Boendeavgiften höjs med 2,0 procent fr.o.m. den 1 januari 2025 i syfte att hantera framför allt ökade räntekostnader.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 4 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 229 720	2 158 560
Hyror parkering	148 200	150 900
Uppvärmningsavgifter	111	0
Elavgifter	7 929	13 405
Övriga hyresintäkter	33 000	45 000
Övrig momspliktig intäkt	1 964	4 622
Övriga intäkter	11 209	11 079
Brutto	<u>2 432 133</u>	<u>2 383 566</u>
Summa nettoomsättning	<u>2 432 133</u>	<u>2 383 566</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 5 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	284 190	314 829
Reparationer, löpande underhåll	240 710	363 643
Elavgifter	420 642	589 922
Vatten och avlopp	95 931	61 937
Renhållning	108 233	104 067
Försäkringar	38 675	35 088
Kabel-TV / Internet	22 149	19 926
Övriga fastighetskostnader	15 140	18 842
Fastighetsavgift/fastighetskatt	57 050	55 615
Summa driftskostnader	<u>1 282 720</u>	<u>1 563 869</u>

Not 6 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Byte nödtelefon hiss	41 250	0
Ventilation	43 000	115 000
Återställning grönytor	0	25 000
Spolning avlopp	0	38 758
Underhåll övernattningslägenhet	0	45 563
OVK	20 000	0
Byte VS-pump	46 220	0
Renovering carport	55 356	0
Målningsarbeten	60 000	0
Summa periodiskt underhåll	<u>265 826</u>	<u>224 321</u>

Not 7 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	5 590	32 151
Kontorsmaterial	0	528
Kommunikation	15 228	15 336
Revision	27 888	23 750
Ekonomisk och administrativ förvaltning	72 505	69 625
Övriga förvaltningskostnader	20 255	18 571
Konsultarvoden, Underhållsplan	3 906	0
Övriga externa tjänster	2 708	2 627
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>148 680</u>	<u>163 188</u>

Not 8 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	76 753	73 730
Sociala kostnader	24 115	23 165
Summa arvoden, personalkostnader	<u>100 868</u>	<u>96 895</u>

Not 9 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	16 246	19 059
Övriga ränteintäkter	115 532	48 711
Utdelning MBF	50 400	50 400
Summa finansiella intäkter	<u>182 178</u>	<u>118 170</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	64 096 721	63 972 576
Inköp/Aktiveringar	0	124 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 096 721	64 096 721
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 601 797	-7 860 962
Årets avskrivningar	-740 834	-740 835
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 342 631	-8 601 797
Utgående planenligt värde	<u>54 754 090</u>	<u>55 494 924</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>79 748 590</u>	<u>80 489 424</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
	<u>109 000 000</u>	<u>109 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>109 000 000</u>	<u>109 000 000</u>
	109 000 000	109 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	219 838	219 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219 838	219 838
Ingående ackumulerade avskrivningar	-214 758	-199 752
Årets avskrivningar	-5 080	-15 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	-219 838	-214 758
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>5 080</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	83	76
Övriga fordringar	8 604	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>8 687</u>	<u>76</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</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
Stadshypotek	3,63	2026-01-30	5 217 533
Stadshypotek	3,248	2025-07-30	8 032 401
Summa skulder till kreditinstitut			20 080 659
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-14 863 126
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			5 217 533
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			20 080 659

Not 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</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

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Johan David Olovsson
Ordförande

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

JOHN DAVID OLOVSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 15:14:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHN DAVID OLOVSSON

John David Olovsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 82.183.15.142

MAX WIDELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-23 19:11:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAX ERIC WIDELL

Max Widell

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 82.183.15.137

EMELIE KARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 15:16:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMELIE KARLSSON

Emelie Karlsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 82.183.15.163

ALI ALI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 15:29:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALI ALI

Ali Ali

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.193.157.229

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-24 09:48:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.119

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinterviken 769609-1573

Denna revisionsberättelse ersätter den revisionsberättelse som vi avlämnat den 6 mars 2025.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinterviken för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Övriga upplysningar

Summeringsfel i resultatdispositionen har ändrats i enlighet med information i separat not i 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Vinterviken för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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
- 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 i enlighet med digital signering

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-24 09:49:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.119

BRF Vinterviken

Motioner inför föreningsstämman 2025

Motion 1: Organisering och optimering av cykelförråd och barnvagnsplatser

Bakgrund och problem

Cykelförrådet och barnvagnsutrymmet i föreningen är ofta överfullt, vilket gör det svårt för medlemmarna att använda och förvara sina cyklar och barnvagnar på ett smidigt sätt. Många föremål står kvar i förrådet i flera år utan att användas, och det saknas en tydlig struktur för hur utrymmet ska hanteras.

Förslag på lösningar

- Max antal cyklar och barnvagnar per hushåll: Varje hushåll får ha max antal cyklar motsvarande antal personer i hushållet (exempelvis 5 personer = max 5 cyklar). Övriga cyklar ska förvaras i eget förråd eller lägenhet.
- Märkning av cyklar och barnvagnar: Alla cyklar och barnvagnar i gemensamma utrymmen ska märkas med lägenhetsnummer. Omärkta eller övergivna föremål kan efter uppsatt varsel tas bort av föreningen.
- Optimering av förvaring:
 - Införa upphängningssystem för cyklar för att frigöra golvyta.
 - Planera förrådet så att det blir lättare att hålla ordning och öka tillgängligheten för alla.
 - Regelbunden rensning: En årlig inventering ska genomföras där omärkta eller trasiga cyklar och barnvagnar förslas bort.

Yrkande

1. Inför en maxgräns för antal cyklar och barnvagnar per hushåll i gemensamma förråd.
2. Inför obligatorisk märkning av cyklar och barnvagnar.
3. Optimerar förrådsutrymmena genom bättre struktur och förvaringslösningar.
4. Organiserar en årlig rensning av förrådet.

Styrelsens svar

Det finns redan en motion sedan föreningsstämman 2022 för att utreda och lösa problemen i cykelförrådet. Denna motion har tyvärr inte kunnat prioriteras ännu på grund av styrelsens arbetsbelastning. Styrelsens avsikt är att jobba med detta ärende så snart som möjligt.

Yrkandet i denna motion förespråkar vissa specifika åtgärder som kan begränsa styrelsens frihet att hitta den bästa lösningen på problemen.

Styrelsen föreslår därför att jobba vidare enligt den tidigare motionen, men att inspiration kommer att tas från dessa förslag. Denna motion bör därmed avslås i sin nuvarande form.

Motion 2: Förbättring av gästlokalens regler och säkerhet

Bakgrund och problem

Nuvarande rutiner för gästlokalen skapar onödiga problem för medlemmar och deras gäster. Bland annat är utcheckningstiden för tidig, och de begränsade incheckningstiderna gör det svårt att använda lokalen flexibelt. Ett särskilt problem är att om en gäst lämnar lokalen efter midnatt kan de inte komma in igen, vilket är både opraktiskt och potentiellt farligt.

Förslag på lösningar

- Justering av in- och utcheckningstider:
 - Incheckning bör ske från kl. 15.00, och utcheckning ska ske senast kl. 14.00 istället för 12.00. Detta ger gäster mer tid och gör det enklare för medlemmar att städa innan nästa bokning.
 - Flexiblere incheckningstider:
 - Nuvarande system begränsar incheckningen till mellan kl. 15.00–00.00. Förslaget är att tillåta incheckning inom 24 timmar från bokningens start.
- Åtgärd av låsproblem:
 - Den nuvarande regeln där gäster låses ute om de lämnar lokalen efter midnatt (00.00-12.00) är både opraktisk och farlig, särskilt om det rör sig om familjer med barn och spädbarn. Säkerställ att gäster alltid har tillgång till lokalen under hela bokningsperioden.
 - Se till att gäster inte låses ute om de lämnar lokalen efter midnatt. Det är orimligt att en gäst som checkat in men går ut exempelvis för att köpa mat, kasta sopor, röka,...inte kan komma tillbaka in. Det är också oacceptabelt när ingen info om det anges vid bokning.

Yrkande

1. Ändrar in- och utcheckningstiderna till kl. 15.00 (incheckning) och kl. 14.00 (utcheckning).
2. Möjliggör incheckning under hela det första dygnet av bokningen.
3. Säkerställer att gäster alltid har tillgång till lokalen under sin bokningstid.

Styrelsens svar

Styrelsen har tagit del av motionen och vill härmed bemöta de föreslagna ändringarna:

1. Ändrade in- och utcheckningstider

Styrelsen har beslutat att ändra utcheckningstiden från kl. 12:00 till kl. 14:00. Incheckningstiden förblir kl. 15:00. Denna uppdatering träder i kraft den 1 mars.

2. Tillgång till lokalen efter midnatt

Informationen i motionen gällande att gäster inte kan komma in i lokalen efter midnatt är inte korrekt. Gäster kan fritt gå ut och in ur lokalen efter midnatt, men den första passeringen in i lokalen måste ske mellan kl. 15:00 och 23:59 för att bokningen ska aktiveras. Detta gäller sedan för varje dygn under bokningsperioden. Om ingen passering skett under detta tidsfönster kommer det inte vara möjligt att få tillträde efter midnatt.

Denna information finns tydligt angiven både på bokningssidan på föreningens hemsida och vid anslagstavlan utanför lokalen.

3. Förlängd incheckningstid

Det nuvarande passersystemet stödjer inte en incheckningstid som sträcker sig över hela det första dygnet. Styrelsen bedömer det inte som motiverat att byta systemet enbart för att möjliggöra denna förändring.

Styrelsens rekommendation

Med hänvisning till ovanstående anser styrelsen att motionens förslag om ändrad utcheckningstid har beaktats och kommer att genomföras.

Däremot bedömer styrelsen att de övriga förändringarna inte är nödvändiga eller genomförbara inom nuvarande system.

Styrelsen föreslår därför att enbart den första punkten av yrkandet bifalles.

Motion 3: Avskaffande av styrelsearvoden

Bakgrund och problem

Styrelsearbete är ett förtroendeuppdrag och bör vara ideellt. Att styrelsen får arvode innebär en extra kostnad för föreningen, vilket belastar medlemmarnas avgifter, särskild i dessa tider som vi lever i. I många bostadsrättsföreningar arbetar styrelsen utan ersättning, vilket bidrar till lägre kostnader och en mer transparent ekonomi.

Förslag på lösning

- Avskaffa styrelsearvoden och istället återinvestera pengarna i föreningen, exempelvis genom att sänka månadsavgifterna för medlemmarna.
- Om viss ersättning ändå anses nödvändig, kan den begränsas till faktiska kostnader kopplade till uppdraget (t.ex. utbildning).

Yrkande

1. Tar bort styrelsearvoden helt och hållet.
2. Använder de sparade pengarna för att sänka avgifter för medlemmarna.
3. Om någon form av ersättning kvarstår, ska den endast täcka faktiska utgifter och inte vara en extra inkomstkälla.

Styrelsens svar

Bakgrund

Styrelsen tackar motionären för engagemanget och förslag på hur föreningens ekonomi kan förbättras. Vi delar uppfattningen att en sund ekonomi och kostnadseffektiv förvaltning är viktiga mål för föreningen.

Styrelsearbete är dock ett omfattande uppdrag som innebär ansvar och krav på insatser som går långt utöver vad som kan betraktas som en enkel ideell insats. Att inneha en styrelsepost innebär ett juridiskt ansvar, hantering av avtal, ekonomiska beslut, strategiskt underhåll av fastigheten samt ett löpande arbete för att föreningen ska fungera på ett smidigt sätt för alla medlemmar.

Rekryteringsproblematiken – ingen kö till styrelsen

Det råder redan idag en stor utmaning att få medlemmar att ställa upp i styrelsen. Det är sällan, om någonsin, en kö av frivilliga som vill ta på sig ansvaret. Att helt avskaffa arvoden riskerar att förvärra situationen och göra det ännu svårare att rekrytera kompetenta och engagerade personer.

Konsekvenser av att avskaffa arvodet

1. Svårigheter att bemanna styrelsen

- Föreningar utan arvode tenderar att ha större problem att rekrytera nya ledamöter. Färre vill ta på sig ansvaret när det inte finns någon form av kompensation för det arbete som krävs.

2. Risk för kortsiktiga och oerfarna styrelser

- Om engagemanget minskar kan vi få en situation där styrelsen byts ut ofta och saknar den erfarenhet som behövs för att driva föreningen på ett långsiktigt hållbart sätt.

3. Ökad risk för att behöva köpa externa tjänster

- En svag styrelse kan leda till att fler uppgifter måste läggas ut på extern förvaltning, vilket ofta är dyrare än att ha en kompetent och engagerad styrelse på plats.

4. Marginell ekonomisk påverkan

- Arvodet är en relativt liten post i föreningens ekonomi. Att ta bort det skulle ge en minimal eller obefintlig effekt på månadsavgifterna, men kan däremot leda till högre framtida kostnader om styrelsen inte fungerar effektivt.

Styrelsens förslag till beslut

Mot bakgrund av ovanstående föreslår styrelsen att motionen avslås.

Motion 4: Avslut avtal för trädgårdsarbete och införande av medlemsdrivet underhåll

Bakgrund och problem

Föreningen betalar idag externa företag för trädgårdsskötsel och enklare underhåll, vilket innebär höga kostnader. Samtidigt kan många av dessa uppgifter utföras av medlemmarna själva genom organiserade insatser. Andra föreningar har visat att detta är en framgångsrik modell som både sänker kostnader och stärker gemenskapen.

Förslag på lösningar att

- Säga upp avtalet med trädgårdsföretaget och ersätta det med en medlemsdriven lösning.
- Införa gemensamma trädgårdsdagar, där medlemmar hjälps åt att rensa ogräs, klippa buskar och utföra enklare underhåll.
- Skapa en frivillig trädgårdsgrupp för de som är intresserade av att sköta rabatter och odling.
- Utnyttja återanvända material för att bygga enklare odlingslådor, plantera fleråriga växter och minska behovet av dyra nyinköp.

Yrkande

1. Att säga upp avtalet för trädgårdsunderhåll och ersätta det med en medlemsdriven lösning.
2. Att organisera gemensamma trädgårdsdagar och en frivillig trädgårdsgrupp.
3. Att investerar i hållbara och kostnadseffektiva lösningar för trädgården.

Motivering

Dessa åtgärder skapar en mer hållbar och ekonomiskt fördelaktig förening där alla medlemmar kan bidra och dra nytta av besparingarna. Genom att använda det vi redan har, minska slöseri och skapa smartare rutiner kan vi spara pengar och samtidigt stärka gemenskapen i föreningen.

Styrelsens svar

Styrelsen strävar ständigt efter att hålla nere kostnader och har inför detta året redan förhandlat fram ett billigare avtal jämfört med tidigare.

Ett medlemsdrivet trädgårdsunderhåll skulle vara optimalt, men kräver ett stort och långsiktigt engagemang från boende för att fungera. Trädgårdsskötseln innebär mer jobb än man tror och att säga upp vårt gällande avtal redan i förväg är riskabelt.

Som ett säkrare alternativ kan de boende som är intresserade starta en trädgårdsgrupp som till en början jobbar parallellt med vår befintliga trädgårdsleverantör. Avtalet kan då justeras allt eftersom trädgårdsgruppen visar att den kan sköta hela arbetet eller vissa delar.

I första hand bör fokus då ligga på arbete som inte kräver inköp av dyr eller platskrävande utrustning. Sådana investeringar kan göras allt eftersom trädgårdsgruppen har etablerat sig.

Det finns dock vissa risker att beakta. Ett medlemsdrivet trädgårdsunderhåll bygger på ett långsiktigt engagemang från de boende, vilket kan vara svårt att hålla uppe när intresset svalnar eller livssituationen förändras. Det finns också en risk att arbetsbördan blir ojämnt fördelad, vilket kan skapa frustration. Dessutom kanske kvaliteten på skötseln inte alltid når samma nivå som med en professionell leverantör, särskilt för mer avancerade uppgifter.

Styrelsen rekommenderar att stämman röstar om införandet av en trädgårdsgrupp som arbetar parallellt med befintlig leverantör och som sedan utvärderas om ett år.