



Årsredovisning 2023



Brf Vimans Trädgård

Org nr 769630-7615

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

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

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

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

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

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vimans Trädgård, med säte i Linköpings kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen Vimans Trädgård i Linköpings kommun bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 22 september 2015.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 juni 2022.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Taggen 3 i Linköpings kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens byggnader består av tre flerbostadshus med 29 bostadsrätter.

Den totala boarean (BOA) är ca 2 579 kvm.

Föreningen har 29 parkeringsplatser i carport, varav 12 är utrustade med laddbox för laddning av elbil. Dessutom är två handikapparkeringsplatser och en vanlig parkeringsplats.

Lägenhetsfördelning:

5 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkring filial inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Garantitiden är fem år och löpte fram till den 14 november 2022.

Förvaltning

Föreningen har avtal med:

Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Riksbyggen gällande fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning.

Kone gällande garantiservice och hiss skötsel.

Tele 2 gällande Internet, TV och Telefoni.

Tekniska Verken i Linköping för Fjärrvärme, Sopor, Återvinning mm.

Bixia gällande el, 100% förnybar el, närproducerad från sol, vind och vatten.

BKAB för mätning av varmvattenförbrukning.

Kiwa Inspecta AB för återkommande besiktning av hissar.

CTEK E-Mobility Center för styrning och mätning av elförbrukning på föreningens laddstationer.

AB Byggbeslag för service av entrédörrar.

Utsikt avseende fibernät.

One.com gällande domän för vimansträdgård.se.

CWS Sweden AB avseende underhåll av entrémattor.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 15 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Mona Träff
 Freddie Bergman
 Ann-Sofi Israelson
 Per Kranz

Suppleant: Olof Risto

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, i förening av Freddie Bergman och Mona Träff.
Styrelsen har under året haft 12 (13) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande Björn Widenberg
 Daniel Eriksson

Revisorer

Borevision med Niclas Wärenfeldt som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter, suppleanter och valberedning skall vara 36 750 kr exkl sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen. Arvodet gäller från ordinarie stämma 2023 till ordinarie stämma 2024. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll är 105 kr/kvm BOA enligt upprättad underhållsplan. Detta motsvarar 280 tkr per år under 30 år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 20 oktober 2016.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 66 400 tkr, varav byggnadsvärde är 55 000 tkr och markvärde är 11 400 tkr. Värdeåret är 2017.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Under året har föreningen amorterat enligt den plan som beslutades inför 2022. Detta har inneburit en amortering på 600 000 kr under året.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 blev ett år där räntor och inflation fortsatte påverka allas vår ekonomi. Räntekostnaden för vårt rörliga lån ökade, liksom omkostnaderna för de tjänster vi anlitar i form av ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, värme, vatten och avfallshantering mm.

Garantiärenden

Styrelsen har fortsatt arbetat för att gå i mål med kvarvarande besiktningsärenden från Garantibesiktning 5 år, som genomfördes i juni 2022.

En viktig punkt på listan var de lister som saknades på våra parmonterade fönster, där Bonava efter förhandling, stod för kostnaden.

Reparationer

Under året har följande reparationer/åtgärder vidtagits:

- Byte av temperaturgivare och kalibrering av värmesystemet.
- Uppgradering av hissarnas nödtelefoner samt routrarna för avläsning av varmvatten. Detta med anledning av nedläggning av 2G och 3G nätet.
- Byte av sex digitala varmvattenmätare som slutat att fungera.
- Installation av ny fläkt i återvinningsrummet, Bockhornsvägen 10 då den ursprungliga slutat att fungera.
- Installerat två nya belysningsarmaturer (carport och cykelförråd). Våra armaturer i gemensamma utrymmen kommer successivt att behöva bytas då de flesta har lysrör innehållande kvicksilver. Anledningen är att dessa lysrör inte längre får tillverkas och även andra reservdelar har utgått. Lysrör av LED-typ går inte att använda i befintliga armaturer.

Myndighetskrav

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i oktober i våra bostäder och förrådsutrymmen. Inga anmärkningar noterades.

Ekonomi

I ett svårbedömt ränteläge, var det i december dags att skriva om två av våra tre lån. Inför detta tog styrelsen in offerter från ett flertal banker, för att göra bedömningen om ett byte av bank skulle vara gynnsamt. Detta visade sig inte vara fallet.

I budgeten, som behövde läggas redan i början av november, behövde anpassning göras för ökade räntekostnader. Inför 2024 aviserade även våra leverantörer fortsatt ökade kostnader, inte minst för fjärrvärme och avfallshantering.

Styrelsen behövde därför, med hänsyn till ränteläget och ökade kostnader, avisera medlemmarna om en avgiftshöjning på 17% inför 2024.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	46	45
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	10
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>0</u>	<u>-9</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	46	46

Under året har noll (fyra) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 315	1 977	1 953	1 896
Resultat efter finansiella poster, tkr	-155	-220	-245	-210
Resultat exkl avskrivningar, tkr	770	701	671	707
Soliditet, %	77,0	76,7	76,2	75,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	748	608	593	573
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 921	10 154	10 464	10 755
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 921	10 154	10 464	10 755
Sparande per kvm (kr/kvm)	330	286	285	281
Räntekänslighet (%)	13,3	16,7	17,6	18,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	152	138	124	108
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,1	79,3	77,3	77,8

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

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

Resultat exkl avskrivningar:

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet:

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 770 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna vid två tillfällen.

Föreningen har beslutat att höja avgifterna inför 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 991 974	21 998 026	905 528	-1 499 936	-219 707	87 175 885
Disposition av föregående års resultat:			242 626	-462 333	219 707	0
Årets resultat					-154 786	-154 786
Belopp vid årets utgång	65 991 974	21 998 026	1 148 154	-1 962 269	-154 786	87 021 099

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 962 270
årets förlust	-154 786
	-2 117 056
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	280 000
ianspråktagande av fond	-81 250
i ny räkning överförs	-2 315 806
	-2 117 056

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 315 181	1 976 564
Övriga rörelseintäkter		61 341	312
Summa rörelseintäkter		2 376 522	1 976 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 048 110	-921 540
Övriga externa kostnader	4	-147 583	-114 258
Personalkostnader	5	-38 755	-47 358
Avskrivningar		-924 664	-920 814
Summa rörelsekostnader		-2 159 112	-2 003 970
Rörelseresultat		217 410	-27 094
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 312	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 508	-192 613
Summa finansiella poster		-372 196	-192 613
Resultat efter finansiella poster		-154 786	-219 707
Årets resultat		-154 786	-219 707

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	112 359 680	113 284 344
Summa materiella anläggningstillgångar		112 359 680	113 284 344
Summa anläggningstillgångar		112 359 680	113 284 344
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	544 263	335 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	107 902	103 410
Summa kortfristiga fordringar		652 165	438 593
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		40 175	0
Summa kassa och bank		40 175	0
Summa omsättningstillgångar		692 340	438 593
SUMMA TILLGÅNGAR		113 052 020	113 722 937

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 990 000	87 990 000
Fond för yttre underhåll		1 148 154	905 528
Summa bundet eget kapital		89 138 154	88 895 528
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 962 270	-1 499 936
Årets resultat		-154 786	-219 707
Summa fritt eget kapital		-2 117 056	-1 719 643
Summa eget kapital		87 021 098	87 175 885
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 892 500	11 095 000
Summa långfristiga skulder		13 892 500	11 095 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 695 000	15 092 500
Leverantörsskulder		73 025	78 808
Övriga skulder	10	7 047	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	363 350	280 744
Summa kortfristiga skulder		12 138 422	15 452 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 052 020	113 722 937

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-154 786	-219 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		924 664	920 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		769 878	701 107
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		13 857	-48 292
Förändring av leverantörsskulder		-5 783	20 868
Förändring av kortfristiga skulder		89 653	-5 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten		867 605	668 272
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-63 502	-63 502
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-63 502	-63 502
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-600 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-800 000
Årets kassaflöde		204 103	-195 230
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		300 558	495 788
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		504 661	300 558

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 928 328	1 567 668
Parkeringsplatser	237 550	258 691
Kabel-TV och bredband	119 963	120 060
Vatten	9 288	10 978
Elavgifter	16 778	18 863
Övriga intäkter	3 283	300
Öres- och kronutjämning	-9	3
	2 315 181	1 976 563

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel och kallvatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	157 173	141 313
Trädgårdsskötsel	7 596	15 460
Trivselåtgärd	386	896
Hyra av entrémattor	9 996	7 750
Snöröjning/sandning	56 401	49 864
Hisservice/besiktning	37 659	21 409
Besiktningsskostnader	4 300	32 603
Reparationer	43 275	60 381
Hissreparationer	0	1 638
Planerat underhåll	81 250	37 374
OVK-besiktning	39 078	0
Fastighetsel	147 572	136 574
Uppvärmning	196 278	175 621
Vatten och avlopp	48 801	42 629
Avfallshantering	53 680	48 390
Försäkringskostnader	27 537	24 635
Kabel-tv	117 160	117 160
Övriga driftskostnader	10 613	3 625
Förbrukningsinventarier	448	0
Förbrukningsmaterial	8 907	4 218
	1 048 110	921 540

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hemsida	1 154	954
Porto	2 720	3 077
Föreningsgemensamma kostnader	4 182	4 672
Revisionsarvode	17 269	18 250
Ekonomisk förvaltning	68 293	67 967
Teknisk förvaltning	37 500	0
Bankkostnader	3 161	2 946
Medlems-/föreningsavgifter	5 020	4 950
Övriga poster	8 284	11 442
	147 583	114 258

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	32 800	37 223
Arvode valberedning	1 000	1 000
Sociala avgifter	4 955	9 135
	38 755	47 358

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	91 362 644	91 299 143
Inköp		63 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	91 362 644	91 362 644
Ingående avskrivningar	-4 578 300	-3 657 486
Årets avskrivningar	-924 664	-920 814
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 502 964	-4 578 300
Ingående redovisat värde mark	26 500 000	26 500 000
Utgående redovisat värde mark	26 500 000	26 500 000
Utgående redovisat värde	112 359 680	113 284 344
Taxeringsvärden byggnader	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	11 400 000
	66 400 000	66 400 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16 276	0
Skattefordran	0	34 625
Avräkningskonto förvaltare	527 987	300 558
	544 263	335 183

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv	30 232	29 290
Fastighetsförsäkring	9 596	8 344
Ekonomisk förvaltning	13 937	13 500
Medlemsavgift	5 020	5 020
Teknisk förvaltning	49 117	47 256
	107 902	103 410

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	3,830	2026-12-21	9 295 000	9 895 000
Nordea	0,740	2024-12-18	11 095 000	11 095 000
Nordea	3,910	2025-12-22	5 197 500	5 197 500
			25 587 500	26 187 500

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 600 000 kr.

Lån som förfaller inom ett år: 11 095 000 kr.

Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning Fastum	531	0
Mervärdesskatt	6 516	0
	7 047	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	16 643	5 839
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 000	6 000
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	55 437	18 149
Fjärrvärme	37 005	26 838
Avfallskostnader	0	3 679
Vatten- och avlopp	0	4 075
Bredband	0	585
Förutbetalda avgifter och hyror	213 266	180 579
	363 351	280 744

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	29 800 000	29 800 000
	29 800 000	29 800 000

Underskrifter

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Per Kranz
Ordförande

Mona Träff

Ann-Sofi Israelsson

Freddie Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur
Borevision

Niclas Wärenfeldt
Revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Vimans_Trädgård.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-09 21:19:45

Dokumentet är undertecknat av:

 Ann-Sofi Israelsson (19500326XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-09 16:50:47
 Freddie Bergman (19661023XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-09 09:09:04
 Mona Ruth Maria Träff (19540930XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-09 08:36:47
 Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor	2024-04-09 21:19:45
 PER KRANTZ (19480508XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-09 08:15:32



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Vimans_Trädgård.pdf (284026 byte)

BA0B8429BBF98A58B0E476374342CE5A4B55BBB9DA1B94ED3D128F4FAC6BF419886F98B26DD560822EEE
C042AA7B18EBE1C72D849A4743D18B3145A507962BCA

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vimans Trädgård, org.nr. 769630-7615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vimans Trädgård för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vimans Trädgård för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-09 21:20:51

Dokumentet är undertecknat av:

 Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor

2024-04-09 21:20:51



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (139336 byte)

681A5E7A2B73B9CA3E17E4040F856D0A09242597BF799E169CB5B04DA0F26249D492DA36D06D5AEF700D
B069B25F80F3FE3CE17AEB45362192626EB583DEC71E

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

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

