

# Årsredovisning 2023

## Brf Vintervägen 17

769620-1040



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vintervägen 17

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Oxeln 6	2009	Solna

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 357 kvm.

Föreningen innehar även 3 st p-platser. Anmälan görs till föreningens epost. En p-plats kostar 800kr/mån. Uppsägningstiden är 2 månader. Vid andrahandsuthyrning förlorar man sin p-plats.

### Styrelsens sammansättning

Paola Lineo Romero	Ordförande
Patrik Montgomery	Styrelseledamot
Viktoria Cadenius	Styrelseledamot
Fredrik Faraj	Styrelseledamot t.o.m 2023-12-15
Katarina Pardinus	Suppleant

### Valberedning

Erik Hall  
Kajsa Olsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Michael Adamsson Revisor Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Ombyggnation av tvättstuga och cykelförråd
- 2022 ● Nytt bokningssystem till tvättstugan  
Stamspolning
- 2020 ● Ny port på framsidan  
Byte av armaturer i trapphuset samt entré
- 2018 ● Radonmätning i fastigheten
- 2016 ● Ny port mot gården  
Markarbete på baksidan
- 2014 ● Ombyggnad av lokal och råvind till lägenheterna

#### Planerade underhåll

- 2024 ● Ny lösning för sophantering

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Kvarteret Oxeln Solna, med en andel på 11%.

Samfälligheten förvaltar den gemensamma gården.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Årsavgifterna höjs med 7 % från och med januari 2024.

## Övrigt

Årsstämman hölls den 31 maj och hade en låg anslutning. Två medlemmar deltog utöver styrelsen.

Vårstädning ägde rum den 23 april och höststädning ägde rum 12 november. Cirka 7 medlemmar deltog vid respektive tillfälle.

Under hösten genomfördes OVK med några anmärkningar att åtgärda innan godkännande ges.

Två digitala enkätundersökningar har genomförts. Ett gällande ombildning av tvättstuga och det andra angående bredband. Bägge hade hög svarsfrekvens och ett positivt utfall.

Tvättstugan ombildas och föreningen har nu ett mindre cykelförråd för 22 cyklar och plats för enstaka barnvagn.

Ena tvättmaskin och torktumlare har fått underhåll.

Brandsläckare har satts upp mellan varje våning i trapphuset.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 091 876	1 048 708	1 062 803	1 030 963
Resultat efter fin. poster	-391 731	-50 919	-212 346	-328 456
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	1 001 640	865 728	760 128	654 528
Taxeringsvärde	43 600 000	43 600 000	35 200 000	35 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	747	747	747	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	96,6	95,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 612	4 644	4 676	4 707
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 612	4 644	4 676	4 707
Sparande per kvm totalyta, kr	131	237	154	112
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	26	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	145	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	21	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	217	191	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	1,09	3,32	3,29
Räntekänslighet (%)	6,18	6,22	6,26	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen fortfarande ett negativt resultat, och detta kan förklaras genom de underhållskostnader som föreningen haft under året så som renovering av tvättstuga och uppförande av cykelrum.

Som en åtgärd för att förbättra föreningens resultat beslutade styrelsen om en avgiftshöjning om 7 % från 2024-01-01.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	26 152 391	-	-	26 152 391
Upplåtelseavgifter	2 086 806	-	-	2 086 806
Fond, yttre underhåll	865 728	-	135 912	1 001 640
Balanserat resultat	-3 436 008	-50 919	-135 912	-3 622 839
Årets resultat	-50 919	50 919	-391 731	-391 731
<b>Eget kapital</b>	<b>25 617 998</b>	<b>0</b>	<b>-391 731</b>	<b>25 226 268</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 622 839
Årets resultat	-391 731
<b>Totalt</b>	<b>-4 014 569</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	135 912
Att från yttre fond i anspråk ta	-197 282
Balanseras i ny räkning	-3 953 199
	<b>-4 014 569</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 091 876	1 048 708
Övriga rörelseintäkter	3	6 309	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 098 185</b>	<b>1 048 706</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-845 777	-542 718
Övriga externa kostnader	8	-101 245	-91 033
Personalkostnader	9	-26 284	-25 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-371 892	-371 892
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 345 198</b>	<b>-1 030 866</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-247 013</b>	<b>17 840</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		180	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-144 898	-68 760
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-144 718</b>	<b>-68 759</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-391 731</b>	<b>-50 919</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-391 731</b>	<b>-50 919</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	30 530 901	30 896 181
Maskiner och inventarier	12	33 032	39 644
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 563 933</b>	<b>30 935 825</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 563 933</b>	<b>30 935 825</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 481
Övriga fordringar	13	21 441	2 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	56 271	28 076
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>77 712</b>	<b>34 938</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 078 058	1 134 457
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 078 058</b>	<b>1 134 457</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 155 770</b>	<b>1 169 395</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 719 703</b>	<b>32 105 220</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 239 197	28 239 197
Fond för yttre underhåll		1 001 640	865 728
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 240 837</b>	<b>29 104 925</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 622 839	-3 436 008
Årets resultat		-391 731	-50 919
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 014 569</b>	<b>-3 486 927</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 226 268</b>	<b>25 617 998</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	4 600 000	4 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 600 000</b>	<b>4 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 658 378	1 701 558
Leverantörsskulder		96 721	36 323
Skatteskulder		4 509	22 216
Övriga kortfristiga skulder		612	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	133 215	127 125
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 893 435</b>	<b>1 887 222</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 719 703</b>	<b>32 105 220</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-247 013	17 840
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	371 892	371 892
	<b>124 880</b>	<b>389 732</b>
Erhållen ränta	180	1
Erlagd ränta	-143 721	-67 871
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-18 662</b>	<b>321 862</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 774	29 318
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 216	-10 442
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-13 219</b>	<b>340 738</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-43 180	-43 180
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-43 180</b>	<b>-43 180</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-56 399</b>	<b>297 558</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 134 457</b>	<b>836 899</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 078 058</b>	<b>1 134 457</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vintervägen 17 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	6,67 %
Fastighetsförbättringar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter, bostäder	1 013 268	1 013 268
Hysesintäkter, p-platser	28 700	27 000
Övriga intäkter	49 908	8 440
<b>Summa</b>	<b>1 091 876</b>	<b>1 048 708</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Elstöd	6 310	0
<b>Summa</b>	<b>6 309</b>	<b>-2</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Städning	26 250	34 107
Besiktning och service	24 835	9 834
Trädgårdsarbete	7 220	0
Snöskottning	19 038	13 825
<b>Summa</b>	<b>77 343</b>	<b>57 766</b>

**NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande reparationer	139 920	52 466
Planerat underhåll	197 282	0
<b>Summa</b>	<b>337 202</b>	<b>52 466</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	45 247	35 202
Uppvärmning	219 101	196 090
Vatten	30 439	27 967
Sophämtning	44 483	42 364
<b>Summa</b>	<b>339 270</b>	<b>301 623</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	29 880	38 026
Kabel-TV	10 584	9 569
Samfällighet	16 101	16 101
Fastighetsskatt	52 437	67 167
Korr. fastighetsskatt	-17 040	0
<b>Summa</b>	<b>91 962</b>	<b>130 863</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	1 556	549
Revisionsarvoden	8 125	8 125
Övriga förvaltningskostnader	37 632	26 167
Ekonomisk förvaltning	53 932	51 052
Serviceavgift till Brf-organisation	0	5 140
<b>Summa</b>	<b>101 245</b>	<b>91 033</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 284	5 223
<b>Summa</b>	<b>26 284</b>	<b>25 223</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	144 898	68 723
Övriga räntekostnader	0	37
<b>Summa</b>	<b>144 898</b>	<b>68 760</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	34 975 318	34 975 318
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>34 975 318</b>	<b>34 975 318</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 079 137	-3 713 857
Årets avskrivning	-365 280	-365 280
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 444 417</b>	<b>-4 079 137</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>30 530 901</b>	<b>30 896 181</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 719 015</i>	<i>9 719 015</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
<b>Summa</b>	<b>43 600 000</b>	<b>43 600 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	99 173	99 173
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>99 173</b>	<b>99 173</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-59 529	-52 917
Avskrivningar	-6 612	-6 612
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-66 141</b>	<b>-59 529</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>33 032</b>	<b>39 644</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	18 219	819
Övriga fordringar	3 222	1 562
<b>Summa</b>	<b>21 441</b>	<b>2 381</b>



**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 581	11 955
Försäkringspremier	32 868	0
Kabel-TV	2 815	2 638
Förvaltning	14 007	13 483
<b>Summa</b>	<b>56 271</b>	<b>28 076</b>

**NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-09-28	5,12 %	1 658 378	1 701 558
SEB	2025-02-28	1,57 %	4 600 000	4 600 000
<b>Summa</b>			<b>6 258 378</b>	<b>6 301 558</b>
Varav kortfristig del			1 658 378	1 701 558

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 042 478 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Städning	0	3 125
El	3 135	4 387
Uppvärmning	33 651	30 870
Utgiftsräntor	3 231	2 054
Förutbetalda avgifter/hyror	93 198	86 689
<b>Summa</b>	<b>133 215</b>	<b>127 125</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 781 000	9 781 000

**NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

En höjning av avgifterna med 7% fr o m 1 januari 2024 . Förening har tecknat gruppavtal med Tele2 för bredband. Byter städbolag och byter för hisservice.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Paola Lineo Romero  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Patrik Montgomery  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Viktoria Cadenius  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB  
Hans Arvid Mikael Adamsson  
Revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557516452609

## Dokument

Brf Vintervägen 17, 769620-1040 - Ej undertecknad  
årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2024-04-30 09:14:14 CEST (+0200) av BRF  
VINTERVÄGEN 17 (BV1)  
Färdigställt 2024-05-05 14:56:20 CEST (+0200)

## Signerare

<b>BRF VINTERVÄGEN 17 (BV1)</b> BRF Vintervägen 17 vintervagen17@gmail.com +460763118285 Signerade 2024-04-30 09:14:15 CEST (+0200)	<b>Viktoria Cardenius (VC)</b> viktoria.cadenius@gmail.com Signerade 2024-04-30 09:17:58 CEST (+0200)
<b>Patrik Montgomery (PM)</b> patrik.m@outlook.com Signerade 2024-04-30 09:18:39 CEST (+0200)	<b>Fredrik Faraj (FF)</b> fredrik_faraj@hotmail.com Signerade 2024-04-30 13:11:16 CEST (+0200)
<b>Katarina Pardinus (KP)</b> kat.pardinus@mensa.se Signerade 2024-05-05 14:56:20 CEST (+0200)	<b>Paola Lineo Romero (PLR)</b> paola.lineo@gmail.com Signerade 2024-04-30 12:16:48 CEST (+0200)
<b>Hans Arvid Mikael Adamsson (HAMA)</b> michael.adamsson@fastighetsek.se Signerade 2024-05-02 07:53:03 CEST (+0200)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Vintervägen 17**  
**Organisationsnummer 769620-1040**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Vintervägen 17 för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

## ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

## ***Uttalanden***

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

## ***Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Vintervägen 17 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

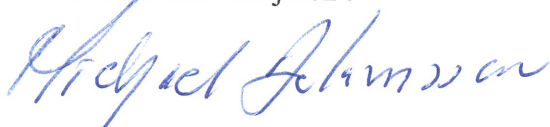
### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### ***Uttalanden***

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 7 maj 2024



Michael Adamsson  
Av föreningen vald revisor