

Brf Wingårdsgatan 1

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Wingårdsgatan 1
769621-0595
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Wingårdsgatan 1, 769621-0595, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2010-02-08 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Joacim Benjaminsson	Ordförande	2024
Sebastian Jonsson	Ledamot	2024
Åsa Kylander	Ledamot	2024
Elin Petersson	Ledamot	2024
Jacob Brunt	Ledamot	2024
Karin Eliasson	Ledamot	Avgått

Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevisio AB	Extern revisor	2024
---------------------------------	----------------	------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Kålltorp 119:1 i Göteborg kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper till och med 2029-04-11. Byggnaden består av 27 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1949. Fastigheten är belägen på Virginsgatan 1 samt Wingårdsgatan 1 A-F.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 2 lokaler, 2 förråd, 2 garageplatser samt 14 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2 st	19 st	4 st	2 st

Total tomtarea:	2 512 kvm
Total bostadsarea:	1 578 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 523 kvm
- varav hyresrättsarea:	55 kvm
Total lokalarea:	773 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd / Förlängning
Sportson i Göteborg AB	634 kvm	2026-12-31 / 36 mån
Sportson i Göteborg AB	76 kvm	2024-12-31 / 12 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-12-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

MBA Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Telenor	Tv och bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Sparkles VGR	Städning
Stena Recycling	Källsortering
Anticimex	SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)
AT Installation	Porttelefon



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 40 856 kr och planerat underhåll för 144 036 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader avser byte av entrédörr och åtgärder efter OVK-besiktning.

Utöver underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen har föreningen även haft utgifter till ett belopp av 180 000 kr avseende montering av ett nytt ventilationssystem i lokal samt 52 158 kr avseende montering av en ny värmepump. Dessa investeringar har aktiverats som nya anläggningstillgångar i balansräkningen och kommer att belasta föreningens resultat genom årliga avskrivningar de kommande 50 respektive 15 åren. Värdet av investeringarna redovisas i not 10 respektive not 11 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2023-03-07 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 191 000 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 81 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
Taksäkerhetsbesiktning	2024
Renovering av träfönster på lågbyggnaden	2024
Tvättning av puts	2024
Byte av leksand	2024

Sammanställning av utförda åtgärder

	År
Montering av värmepump	2023
Nytt ventilationssystem, lokal	2023
Ny underhållsplan	2023
Byte av entrédörr	2023
Ventilationsarbete	2023
Montering av kanalläkt i lokal	2022
Underhållsspolning	2022
OVK-besiktning	2022
Rensning av takbrunn och hängrännor	2021
Energideklaration	2021
Radonmätning	2021
OVK-besiktning i lokal	2021
Rengöring av ventilation	2021
Takarbete	2020
Renovering av samtliga trapphus	2016
Installation av fiber	2014
Byte av porttelefon	2014
Renovering av fasad och byte av samtliga köksfönster	2013
Byte till säkerhetsdörrar	2013
Installation av postfack i källarutrymmena	2013
Stambyte och renovering av samtliga badrum	2012
Elrenovering	2012

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 15 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 38 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 36 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2019-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja avgifterna med 6 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 206 kr per månad för bredband.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja debiteringen för bredband till 253 kr per månad för att motsvara föreningens faktiska kostnad.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 910	1 837	1 824	1 734
Resultat efter finansiella poster	-439	-191	-167	-911
Förändring av underhållsfond	47	414	407	-358
Resultat efter fondförändringar	-486	-605	-574	-553
Sparande, kr / kvm	189	248	253	257
Soliditet (%)	66	67	67	67
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	693	693	693	693
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	55	57	58	61
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	651	651	651	651
Bostadshyra, kr / kvm	1 168	1 168	1 168	1 168
Lokalhyra, kr / kvm	877	792	780	661
Driftskostnad, kr / kvm	407	381	390	330
Energikostnad, kr / kvm	146	144	139	112
Ränta, kr / kvm	109	64	53	63
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	81	186	183	179
Lån, kr / kvm	6 253	6 253	6 253	6 253
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	9 652	9 652	9 652	9 652
Räntekänslighet (%)	13,93	13,93	13,93	13,93
Snittränta (%)	1,75	1,02	0,85	1,01

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	33 401 795	1 298 223	-3 823 499	-190 581
Disposition enligt föreningsstämma			-190 581	190 581
Avsättning till underhållsfond		191 000	-191 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-144 036	144 036	
Årets resultat				-438 899
Vid årets slut	33 401 795	1 345 187	-4 061 044	-438 899

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 014 080
Årets resultat före fondförändring	-438 899
Årets avsättning till underhållsfond	-191 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	144 036
Summa över/underskott	-4 499 943

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 499 943**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 786 156	1 719 240
Övriga rörelseintäkter	3	123 577	117 541
Summa rörelseintäkter		1 909 733	1 836 781
		<hr/>	<hr/>
		1 909 733	1 836 781
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-40 856	-12 864
Planerat underhåll	5	-144 036	-37 581
Driftskostnader	6	-956 438	-896 402
Övriga kostnader	7	-142 634	-96 924
Personalkostnader	8	-68 995	-98 734
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-738 893	-736 244
Förlust vid avyttring av byggnader och mark		-27 055	-
Summa rörelsekostnader		-2 118 907	-1 878 749
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		-209 174	-41 968
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 507	1 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 232	-149 767
Summa finansiella poster		-229 725	-148 613
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		-438 899	-190 581
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		-438 899	-190 581
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-438 899	-190 581

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,17	43 020 440	43 588 184
Inventarier, maskiner och installationer	11	114 707	80 753
		<hr/>	<hr/>
		43 135 147	43 668 937

Summa anläggningstillgångar

		43 135 147	43 668 937
--	--	------------	------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Övriga fordringar		18 870	6 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	118 948	117 890
		<hr/>	<hr/>
		137 818	124 807

Kassa och bank

	13	2 245 671	2 093 902
--	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		2 383 489	2 218 709
--	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

		45 518 636	45 887 646
--	--	------------	------------



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 401 795	33 401 795
Underhållsfond		1 345 187	1 298 223
		<u>34 746 982</u>	<u>34 700 018</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 061 044	-3 823 500
Årets resultat		-438 899	-190 581
		<u>-4 499 943</u>	<u>-4 014 081</u>
Summa eget kapital		<u>30 247 039</u>	<u>30 685 937</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	6 000 000	11 000 000
		<u>6 000 000</u>	<u>11 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	8 700 000	3 700 000
Leverantörsskulder		96 288	107 638
Skatteskulder		16 064	10 609
Övriga skulder		80 267	17 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	378 978	365 691
		<u>9 271 597</u>	<u>4 201 709</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>45 518 636</u>	<u>45 887 646</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-209 174	-41 967
Avskrivningar	738 893	736 244
	529 719	694 277
Erhållen ränta	27 507	1 154
Erlagd ränta	-257 232	-149 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	299 994	545 664
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-13 011	29 797
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	69 889	66 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten	356 872	641 775
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-232 158	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	27 055	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-205 103	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	151 769	641 775
Likvida medel vid årets början	2 093 902	1 452 127
Likvida medel vid årets slut	2 245 671	2 093 902

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:**Byggnader*

-Stomme	100 år
-Nya lägenheter	100 år
-Yttertak	50 år
-Fasad	50 år
-Dränering + bottenplatta	50 år
-Ventilationssystem, lokal	50 år
-Installationer, el	40 år
-Övrigt	40 år
-Värmepumpar	40 år
-Avlopp, källare	40 år
-Tvättutrymme	30 år
-Trappuppgångar	25 år

Markanläggningar

-Markarbeten	30 år
-Gård & p-platser	20 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Värmepump	15 år
-Sopsorteringsystem	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	990 744	990 744
Hyror bostäder	64 260	64 260
Hyror lokaler	622 968	562 392
Hyror p-platser/garage	100 984	100 644
Hyror förråd	7 200	1 200
Summa	1 786 156	1 719 240

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bredband	64 272	64 272
Uppvärmning	12 996	15 996
Debiterad fastighetsskatt	30 504	30 497
Överlåtelseavgifter	1 313	4 814
Elstöd	11 705	-
Övriga intäkter	2 787	1 962
Summa	123 577	117 541

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	-	6 130
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 525	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 168	1 454
VA & sanitet, installationer	30 289	-
Ventilation, installationer	531	-
El, installationer	-	1 239
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 405	-
Övriga installationer	-	1 050
Huskropp, fönster	-	2 991
Markytor	3 938	-
Summa	40 856	12 864

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	-	13 760
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	58 800	-
VA & sanitet, installationer	-	23 821
Ventilation, installationer	85 236	-
Summa	144 036	37 581

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift	42 903	41 013
Fastighetsskatt	38 610	38 610
Fastighetsskötsel	90 228	59 970
OVK-besiktning	-	14 375
Besiktningkostnader	12 605	-
Snöröjning	41 779	36 432
Förbrukningsmaterial	9 679	4 755
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 750	125
El	47 265	65 359
Uppvärmning	242 120	219 836
Vatten och avlopp	53 850	53 172
Avfallshantering	41 953	40 344
Försäkringar	26 362	22 848
Systematiskt brandskyddsarbete	4 320	1 635
Tomträttsavgälder	208 608	208 608
Abonnemang porttelefon	11 283	10 196
Tv och bredband	79 124	79 123
Summa	956 439	896 401

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	4 966
Frakter och transporter	-	463
Tele och post	2 211	1 287
Förvaltningskostnader	72 191	66 946
Revision	15 510	15 177
Jurist- och advokatkostnader	14 869	-
Bankkostnader	350	2 922
Övriga externa tjänster *	36 702	4 365
Övriga externa kostnader	801	798
Summa	142 634	96 924

* Kostnad 2023 avser upprättandet av en ny underhållsplan och kostnad 2022 avser tillsyn enligt miljöbalken.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvodena *	52 500	72 100
Utbildning	-	3 981
Summa	52 500	76 081
Sociala avgifter	16 495	22 653
Summa	68 995	98 734

* Differensen mellan åren beror på att inget upplupet styrelsearvode avseende 2022 bokades upp under 2021 vilket framgår i not 16 till balansräkningen.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	600 754	600 423
Markanläggningar	119 935	119 935
Inventarier, maskiner och installationer	18 204	15 886
Summa	738 893	736 244

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	38 097 248	38 097 248
-Mark	9 423 000	9 423 000
-Markanläggningar	2 421 667	2 421 667
	<u>49 941 915</u>	<u>49 941 915</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	180 000	-
	<u>180 000</u>	<u>-</u>
 <i>Årets försäljningar/utrangeringar</i>		
- Utrangering av byggnad	-34 085	-
	<u>-34 085</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	50 087 830	49 941 915
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 832 715	-5 232 292
-Markanläggningar	-521 016	-401 081
	<u>-6 353 731</u>	<u>-5 633 373</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-600 754	-600 423
-Årets avskrivning på markanläggning	-119 935	-119 935
	<u>-720 689</u>	<u>-720 358</u>
 <i>Årets utrangering</i>		
- Årets utrangering på byggnad	7 030	-
	<u>7 030</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-7 067 390	-6 353 731
 Redovisat värde	43 020 440	43 588 184
 <i>Varav</i>		
Byggnader	31 816 724	32 264 533
Mark	9 423 000	9 423 000
Markanläggningar	1 780 716	1 900 651
 Taxeringsvärden		
Bostäder	40 800 000	40 800 000
Lokaler	3 861 000	3 861 000
Totalt taxeringsvärde	44 661 000	44 661 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>20 882 000</i>	<i>20 882 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	158 857	158 857
	158 857	158 857
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	52 158	-
	52 158	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	211 015	158 857
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-78 104	-62 218
	-78 104	-62 218
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-18 204	-15 886
	-18 204	-15 886
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-96 308	-78 104
 Redovisat värde	114 707	80 753

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	29 590	26 362
Förutbetalda kostnader	89 358	91 528
Summa	118 948	117 890

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 245 671	2 093 902
Summa	2 245 671	2 093 902

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 700 000	3 700 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 000 000	11 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	14 700 000	14 700 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	14 700 000	14 700 000
Summa	14 700 000	14 700 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,98 %	2026-08-25	6 000 000	-	-	6 000 000
Swedbank *	4,73 %	2024-02-28	3 700 000	-	-	3 700 000
Swedbank	0,83 %	2024-08-23	5 000 000	-	-	5 000 000
Summa			14 700 000	-	-	14 700 000

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 996	63 476
Upplupna räntekostnader	16 862	11 214
Förutbetalda intäkter	193 994	177 406
Upplupna revisionsarvoden	16 400	15 625
Upplupna driftskostnader	82 726	97 970
Summa	378 978	365 691

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000
Summa ställda säkerheter	19 000 000	19 000 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Joacim Benjaminsson
Styrelseordförande

Jacob Brunt

Elin Petersson

Åsa Kylander

Sebastian Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
BoRevision AB

Malin Johannesson
Extern revisor



Årsredovisning 2023 - Brf Wingårdsgatan 1

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Maj 08 2024 04:03PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

663941D03CEDF

MAJ 08 2024 04:03PM



Maj 06 2024 10:51PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Maj 07 2024 05:43PM	Joacim Benjaminsson granskade dokumentet:
Maj 07 2024 05:44PM	 JOACIM NIRBORN BENJAMINSSON signerade dokumentet
Maj 07 2024 09:25AM	Jacob Brunt granskade dokumentet:
Maj 07 2024 09:25AM	 PER JACOB DAVID BRUNT signerade dokumentet
Maj 07 2024 10:52AM	Elin Petersson granskade dokumentet:
Maj 07 2024 04:12PM	 Elin Charlotta Petersson signerade dokumentet
Maj 07 2024 10:44AM	Åsa Kylander granskade dokumentet:
Maj 07 2024 10:45AM	 ÅSA KYLANDER signerade dokumentet
Maj 07 2024 10:04PM	Sebastian Jonsson granskade dokumentet:
Maj 07 2024 10:05PM	 SEBASTIAN JONSSON signerade dokumentet
Maj 08 2024 03:59PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 08 2024 04:03PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Maj 08 2024 04:03PM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wingårdsgatan 1, org.nr. 769621-0595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wingårdsgatan 1 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsred 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 Bostadsrättsföreningen Wingårdsgatan 1 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse - Brf Wingårdsgatan 1

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 08 2024 04:04PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
663940DCDC6AC
MAJ 08 2024 04:04PM

Registrerade händelser

Maj 08 2024 02:26PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Maj 08 2024 03:59PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 08 2024 04:04PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Maj 08 2024 04:04PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

