



Välkommen till årsredovisningen för Brf Wingården 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-26.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 122:2	2001	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1994

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 29 bostadsrätter om totalt 1 874 kvm och 2 lokaler om 517 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2414 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anne Kristine Charlotta Wilson	Ordförande
Bernt Arne Torbjörn Jacobsson	Vice ordförande / kassör
Hannah Sissela Nordgren	Styrelseledamot

Valberedning

Jovana Duric

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Robin Vesterberg Auktoriserad revisor BDO Sverige

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|--|
| 2024 | ● OVK i restauranglokal - ny hyresgäst från 1 mars 2024
Installation nytt passer- och låssystem - yttre och inre skalskydd
Inköp ny stortvättsmaskin |
| 2023-2024 | ● Översyn och reparation av stammarna i bottenplatta samt i skyddsrummen avslutas 2024 |
| 2022 | ● Byte till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
Upprustning av fastighetens fjärrvärmecentral
Installation av tio laddningsstationer på föreningens egna parkeringsplatser
Renovering och målning samtliga trapphus |
| 2021 | ● Byte av en tvättmaskin
Utbyte av ventilationsfläktar - Åtta av tio takfläktar byttes 2021. Två byttes 2015. |
| 2020 | ● OVK(obligatorisk ventilationskontroll) av restaurangen - Restaurangen har sedan februari 2020 nya ägare och den har upprustats in- och utvändigt. På grund av pandemin startade verksamheten inte förrän under hösten 2021.
OVK - OVK fastighetens bostadsdel genomförd december 2020. Avslutad mars 2021.
Renovering av källarlokal med dusch och toalett - Styrelserummet har upprustats. Kan hyras som mötes- eller tillfälligt övernattningsrum för närstående till föreningens medlemmar. |
| 2019 | ● Energideklaration
Upprustning av två av föreningens hyresrätter
Översyn takpannor och plåtar |
| 2018 | ● Skåp för sopkärl - Byggt in alla sopkärl, utöka hushållsnära avfallssortering
Anläggning av nya parkeringsplatser - Slutfört i april 2018
Iordningställande av stensatt uteplats - Slutfört i april 2018 |
| 2017-2018 | ● Stensättning och markhöjdutjämning vid entréer - Slutfört i april 2018
Omdränering runt fastighet - Arbetena påbörjades 2017 och slutförs i början av 2018 |
| 2017 | ● Filmning och spolning av avlopp |
| 2016 | ● Renoveringsmålning av sättningskador i samtliga trapphus |

2016	● Tätning av fönster - Tätning med silikon mellan glasruta och aluminiumram, samt byte av dammlister.
2015	● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) Skyddsrum - Av MSB kontrollerade och godkända, efter vissa åtgärder. Tätning av fönster - Tätning av fog mellan yttre fönsterkarm och fasad utförd. Målning plåttak över butik Renoveringsmålning tak, bostadshus Plåtarbeten tak bostadshus Utbyte av ventilationsfläktar - Tre av fastighetens tio fläktar utbytta.
2013-2014	● Målning och ny plåtfasad butik
2013	● Nytt cykelrum färdigställt - På gamla fettavskiljarens plats. Målning av södra gaveln
2012-2013	● Ny fettavskiljare - Placerad utomhus. Gamla bortforslad.
2011-2013	● Byte styrcentral Brandlucka, Trapphus A - Skall även bytas i uppgång C och E
2010	● Byte torkskåp
2009-2013	● Takunderhåll - Avslutat.
2009	● Avfallshanteringsstation
2006	● Renovering av balkonger (undersida) - Enligt underhållsplan.
2004	● Renovering av balkonger - Tät ytbeläggning Omputsning av fasad - Söderfasad, samt tätning av sprickor i övriga fasader
2003	● byte värmegivare
2002	● Byte tvättmaskiner
2000-2006	● Fönsterbyte
1994	● Trapphusrenovering Nyinstallation hiss Rotrenovering
1984	● Installation fjärrvärme

Planerade underhåll

2025	● Renovering balkonger och fasad mot Delsjövägen
-------------	--

Avtal med leverantörer

Brandluckor	Icopal
Fastighetsförvaltning	SBC

Fastighetsskötsel, inre och yttre städning	Mats P Fastighetsservice
Hiss	Kone
Internetleverantör samt kabel-tv	Tele2
Fastighetsskötsel, yttre samt inre rondering	HRJ AB
Städning trapphus och källare	San och Son Städservice
Lås och passersystem	Södra vägens Låsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter och hyror höjdes den 1 januari 2024 med 10% för att möta inför året aviserade kostnadsökningar samt indikerad fördyring av avloppsrenoveringsprojektet på grund av ökade krav för rör- och avloppsisolering i föreningens två skyddsrum.

Från och med den 1 januari 2025 genomfördes en ytterligare höjning om 10% för samtliga årsavgifter.

Med dessa höjningar och villkorsändringar i lokalhyresavtalen för restaurang och butik under 2025 räknar vi med att kunna uppnå full kostnadstäckning år 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Sedan halvårsskiftet 2024 har vi ett nytt avtal för fastighetsservice med HRJ AB, yttre fastighetsskötsel inklusive snö- och halkbekämpning samt inre rondering.

Sedan halvårsskiftet 2024 har vi ett nytt avtal för städning av trapphus och källare med San & Son Städservice.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 740 222	2 539 553	2 347 306	2 320 716
Resultat efter fin. poster	-1 611 536	-910 765	-860 170	-384 628
Soliditet (%)	21	24	21	29
Yttre fond	231 060	1 082 441	906 239	819 732
Taxeringsvärde	58 734 000	58 734 000	58 734 000	55 204 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	918	834	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,8	53,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 149	12 208	12 560	12 621
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 440	8 481	8 512	8 554
Sparande per kvm totalyta, kr	250	188	177	87
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	20	21	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	142	106	139	123
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	58	50	53
Energikostnad per kvm totalyta, kr	189	184	210	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	2,40	-	-
Räntekänslighet (%)	13,24	14,63	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Underhållsprojekt Avloppsrenovering fördyrades 2024 pga oförutsedda extra kostnader för rör- och avloppsisolering i föreningens två skyddsrum. Kapitalöverskott från tidigare lån i samband med underhåll Mark- och dränering när avloppsrenoveringen först också planerades men senare lades bidrog till kostnadstäckning.

Vid årsskiftet 2024/2025 höjs avgifter och hyror igen med 10%, lokalhyresavtal med restaurang och butik omförhandlas med höjningar under året.

Under 2025 kommer vi också att vidta diverse energibesparande åtgärder, t ex komplettera med termostatventiler där det saknas.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	12 330 829	-	-	12 330 829
Upplåtelseavgifter	3 285 732	-	-	3 285 732
Fond, yttre underhåll	1 082 441	-1 027 583	176 202	231 060
Balanserat resultat	-8 704 052	116 818	-176 202	-8 763 436
Årets resultat	-910 765	910 765	-1 611 536	-1 611 536
Eget kapital	7 084 185	0	-1 611 536	5 472 649

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 587 234
Årets resultat	-1 611 536
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-176 202
Totalt	-10 371 972
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	231 060
Balanseras i ny räkning	-10 140 912

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 740 222	2 539 553
Övriga rörelseintäkter	3	20 285	89 975
Summa rörelseintäkter		2 760 507	2 629 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 103 179	-2 382 172
Övriga externa kostnader	9	-219 850	-296 321
Personalkostnader	10	-89 091	-89 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-337 440	-337 440
Summa rörelsekostnader		-3 749 560	-3 105 213
RÖRELSERESULTAT		-989 053	-475 685
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 544	56 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-652 027	-491 437
Summa finansiella poster		-622 483	-435 080
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 611 536	-910 765
ÅRETS RESULTAT		-1 611 536	-910 765

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	25 007 317	25 344 757
Summa materiella anläggningstillgångar		25 007 317	25 344 757
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 010 117	25 347 557
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 231	74 117
Övriga fordringar	14	1 464 405	3 629 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	142 064	0
Summa kortfristiga fordringar		1 644 700	3 703 664
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 644 700	3 703 664
SUMMA TILLGÅNGAR		26 654 817	29 051 221

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 616 561	15 616 561
Fond för yttre underhåll		231 060	1 082 441
Summa bundet eget kapital		15 847 621	16 699 002
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 763 436	-8 704 052
Årets resultat		-1 611 536	-910 765
Summa fritt eget kapital		-10 374 972	-9 614 817
SUMMA EGET KAPITAL		5 472 649	7 084 185
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 018 500	20 473 500
Summa långfristiga skulder		15 018 500	20 473 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	5 355 000	0
Leverantörsskulder		146 615	922 028
Skatteskulder		178 597	177 244
Övriga kortfristiga skulder		15 285	19 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	468 171	375 154
Summa kortfristiga skulder		6 163 668	1 493 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 654 817	29 051 221

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-989 053	-475 685
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	337 440	337 440
	-651 613	-138 245
Erhållen ränta	29 544	56 357
Erlagd ränta	-652 636	-450 747
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 274 705	-532 635
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	79 481	-69 373
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-684 258	656 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 879 483	54 451
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-75 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 979 483	-20 549
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 401 863	3 422 412
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 422 380	3 401 863

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Wingården 11 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,09 - 6,67 %
---------	---------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 539 114	1 399 200
Hysesintäkter bostäder	370 585	326 566
Hysesintäkter lokaler	588 972	568 224
Hysesintäkter p-plats	129 800	133 000
Deb. fastighetsskatt	35 812	35 812
Vatten	12 000	12 000
El	4 800	4 800
Elintäkter laddstolpe	0	236
Uppvärmning	36 000	36 000
Övernattnings-/gästlägenhet	2 850	5 100
Dröjsmålsränta	286	492
Pantsättningsavgift	1 719	4 200
Överlåtelseavgift	4 299	3 834
Administrativ avgift	441	0
Andrahandsuthyrning	13 544	10 089
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	2 740 222	2 539 553

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	8 894
Övriga intäkter	17 700	17 760
Försäkringsersättning	0	63 406
Återbäring försäkringsbolag	2 585	-85
Summa	20 285	89 975

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	236 077	219 652
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 856
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 462
Städning enligt avtal	28 875	0
Städning utöver avtal	5 775	188
Besiktningar	5 300	0
Hissbesiktning	7 578	6 368
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5 313	0
Brandskydd	0	4 240
Gemensamma utrymmen	8 997	8 694
Snöröjning/sandning	64 794	48 137
Serviceavtal	36 561	49 204
Förbrukningsmaterial	910	850
Summa	400 180	344 651

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	11 957
Tvättstuga	0	4 725
Trapphus/port/entr	0	1 823
Källarutrymmen	6 686	0
Dörrar och lås/porttele	68 376	630
VVS	0	29 733
Värmeanläggning/undercentral	12 704	0
Ventilation	0	4 808
Elinstallationer	14 361	1 519
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 000	0
Hissar	14 811	-11 806
Summa	122 938	43 388

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	52 471	0
Dörrar och lås	338 281	0
VVS	1 347 749	1 027 583
Summa	1 738 501	1 027 583

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	45 351	48 150
Uppvärmning	342 314	254 848
Vatten	67 845	140 307
Sophämtning/renhållning	43 947	51 409
Summa	499 457	494 714

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	45 079
Tomträttsavgäld	196 089	261 452
Kabel-TV	20 059	65 341
Bredband	37 135	10 187
Fastighetsskatt	91 130	89 777
Korr. fastighetsskatt	-2 310	0
Summa	342 103	471 836

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 583	987
Tele- och datakommunikation	4 523	0
Juridiska åtgärder	36 746	0
Inkassokostnader	1 198	463
Revisionsarvoden extern revisor	23 344	20 198
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	488	1 273
Förvaltningsarvode enl avtal	70 781	67 958
Överlåtelsekostnad	10 030	3 676
Pantsättningskostnad	2 580	6 304
Korttidsinventarier	0	3 489
Administration	7 300	893
Konsultkostnader	59 477	185 670
Bostadsrätterna Sverige	0	5 410
Summa	219 850	296 321

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	14 091	14 280
Summa	89 091	89 280

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	652 027	491 437
Summa	652 027	491 437

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 920 997	29 920 997
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 920 997	29 920 997
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 576 240	-4 238 800
Årets avskrivning	-337 440	-337 440
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 913 680	-4 576 240
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 007 317	25 344 757
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 173 000	31 173 000
Taxeringsvärde mark	27 561 000	27 561 000
Summa	58 734 000	58 734 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	31 424	217 083
Klientmedel	0	547 463
Övriga kortfristiga fordringar	10 601	10 601
Transaktionskonto	378 886	473 417
Borgo räntekonto	1 043 495	2 380 982
Summa	1 464 405	3 629 547

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 410	0
Förutbet försäkr premier	51 150	0
Förutbet kabel-TV	6 720	0
Förutbet tomträtt	65 363	0
Förutbet bredband	13 421	0
Summa	142 064	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2028-03-30	3,65 %	11 618 500	11 718 500
Handelsbanken	2025-12-30	3,58 %	5 255 000	5 255 000
Handelsbanken	2026-12-30	1,09 %	3 500 000	3 500 000
Summa			20 373 500	20 473 500
Varav kortfristig del			5 355 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 373 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 325	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	15 181	0
Uppl kostnad Städning entrepr	5 775	0
Uppl kostn el	3 856	0
Uppl kostnad Värme	41 222	0
Uppl kostn räntor	77 037	77 646
Uppl kostn vatten	7 261	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 846	0
Förutbet hyror/avgifter	313 668	297 508
Summa	468 171	375 154

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 449 000	22 449 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har lån hos Handelsbanken som villkorsändras den 30 december 2025 och kommer att behöva ta upp ytterligare lån under 2025 för att täcka förväntade underhållskostnader för renovering av balkonger och fasad. I budgeten för 2025 har vi räknat med att låna ca 4 miljoner kronor. Föreningen tecknar i februari avtal med SBC om projektledning och projektet med Balkong- och fasadrenovering upphandlas i början av 2025. Föreningen har sagt upp lokalhyresavtalet med Tempo-butiken i fastigheten till omförhandling under 2025. Ny lokalhyra gäller från 1 oktober 2025. Det förnyade, villkorsändrade kontraktet med restaurangen Wingårds Wok & Sushi gäller från 1 mars 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Anne Kristine Charlotta Wilson
Ordförande

Bernt Arne Torbjörn Jacobsson
Vice ordförande / kassör

Hannah Sissela Nordgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO Sverige
Robin Vesterberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.03.2025 09:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.03.2025 09:42

DOCUMENT ID:

HJ75tczx3yg

ENVELOPE ID:

BJlcY5MI3Jl-HJ75tczx3yg

DOCUMENT NAME:

Brf Wingården 11, 769607-6194 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hannah Sissela Nordgren hannahsisselanordgren@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2025 10:00 13.03.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 217.74.217.30
2. Anne Kristine Charlotta Wilson wilsongbg@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2025 10:11 13.03.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.172.118
3. Bernt Arne Torbjörn Jacobsson tjacobsson@hotmail.com	Signed Authenticated	13.03.2025 15:36 13.03.2025 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.192.159
4. ERIK ROBIN VESTERBERG robin.vesterberg@bdo.se	Signed Authenticated	14.03.2025 09:42 14.03.2025 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Wingården 11
Org.nr. 769607-6194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wingården 11 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Wingården 11 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Robin Vesterberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.03.2025 09:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.03.2025 09:42

DOCUMENT ID:

S1bcY9zl21x

ENVELOPE ID:

ByqK5zx3yx-S1bcY9zl21x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Wingården nr11 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK ROBIN VESTERBERG	 Signed	14.03.2025 09:41	eID	Swedish BankID
robin.vesterberg@bdo.se	Authenticated	14.03.2025 09:40	Low	IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed