

# Årsredovisning 2023

Brf Vintertullstorget 1

769632-6292



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vintertullstorget 1

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

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

## 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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-24.

### 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
KV. Gurkan 1	2016	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Gurkan GA:1 avser körytor och vändplan (föreningens andel 50%) och Gurkan GA:4 avser avlopp, värme, ventilation (föreningens andel 23%), i båda anläggningarna faktureras kostnader från en av de anslutna föreningarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 77 bostadsrätter om totalt 4 388 kvm och 1 lokal om 911 kvm. Byggnadernas totalyta är 5996 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan Sjögren	Ordförande
Jari Sakari Lalli	Styrelseledamot
Louise Carin Sofia Petersen	Styrelseledamot
Per Thorstenson	Styrelseledamot
Sven Rickard Jonsson	Styrelseledamot
Anna Wallenberg	Suppleant

### Valberedning

Per Kraulis

### Revisorer

Daniel Boström    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- Batteribyte batteribackup rökluckor

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

I mars 2023 omförhandlades ett av föreningens lån från låg ränta till väsentligt högre ränta, detta föranledde en avgiftshöjning i april om 25% och höjning av avgiften vid andrahandsuthyrning till 400.-/månad samtidigt amorterade föreningen på det lånet 1.560.000.- I december omförhandlas ytterligare ett lån från låga räntenivåer till väsentligt högre räntenivå. Samtidigt amorterade föreningen på det lånet ca. 1.500.000.-. I samband med detta aviserades en höjning av avgifterna med 50% samt höjning av avgiften för andrahandsuthyrning till 477.-/månad. Avgiftshöjningen träder i kraft from 1/2-24 och avgiftshöjningen för uthyrning i andrahand träder i kraft from 1/1-24.

De lån som omförhandlats läggs på korta bindningstider då det ges starka indikationer om räntesänkningar under 2024.

I augusti hade föreningen föreningsstämma där delar av styrelsen bytes ut och fick nya medlemmar.

### Övriga uppgifter

Styrelsen har haft 4 st dokumenterade styrelsemöten.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 103 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 9 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 567	4 207	4 006	2 540
Resultat efter fin. poster	-2 429	-1 447	-1 462	-
Soliditet (%)	88	87	-	-
Yttre fond	667	443	219	-
Taxeringsvärde	331 600	331 600	247 600	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	205	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	19,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 945	14 369	14 427	-
Skuldsättning per kvm totalyta	10 205	10 516	10 558	-
Sparande per kvm totalyta	73	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	81	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	83	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	179	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	-	-	-
Räntekänslighet (%)	68,01	-	-	-

**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 el (totalt 210 491 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Brf. Vintertullstorget 1 redovisar förlust pga. höga avskrivningskostnader då det är en nybildad förening med högt byggnadsvärde, samt att framtida ekonomiska åtaganden främst finansieras genom höjning av medlemsavgifterna.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	450 009	-	-	450 009
Fond, yttre underhåll	443	-	224	667
Balanserat resultat	-1 905	-1 447	-224	-3 576
Årets resultat	-1 447	1 447	-2 429	-2 429
<b>Eget kapital</b>	<b>447 101</b>	<b>0</b>	<b>-2 429</b>	<b>444 672</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 576
Årets resultat	-2 429
<b>Totalt</b>	<b>-6 005</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	224
Balanseras i ny räkning	-6 228
	<b>-6 005</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	4 567	4 207
Övriga rörelseintäkter	3	0	9
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 567</b>	<b>4 217</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 483	-2 304
Övriga externa kostnader	8	-180	-157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 761	-2 761
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 424</b>	<b>-5 222</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-856</b>	<b>-1 006</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 583	-441
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 573</b>	<b>-441</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 429</b>	<b>-1 447</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 429</b>	<b>-1 447</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	505 252	508 013
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>505 252</b>	<b>508 013</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>505 252</b>	<b>508 013</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		34	27
Övriga fordringar	11	2 681	2 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	84	214
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 799</b>	<b>3 091</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	1 036
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 036</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 799</b>	<b>4 127</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>508 051</b>	<b>512 140</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		450 009	450 009
Fond för yttre underhåll		667	443
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>450 676</b>	<b>450 452</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 576	-1 905
Årets resultat		-2 429	-1 447
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 005</b>	<b>-3 352</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>444 672</b>	<b>447 101</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	45 175	15 763
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 175</b>	<b>15 763</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	16 016	47 290
Leverantörsskulder		329	119
Skatteskulder		396	732
Övriga kortfristiga skulder		270	162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 194	973
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 205</b>	<b>49 276</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>508 051</b>	<b>512 140</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-856</b>	<b>-1 006</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 761	2 761
	<b>1 905</b>	<b>1 755</b>
Erhållen ränta	10	0
Erlagd ränta	-1 579	-441
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>336</b>	<b>1 315</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	839	58
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	200	-310
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 375</b>	<b>1 062</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 863	-255
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 863</b>	<b>-255</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-488</b>	<b>808</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 154</b>	<b>2 347</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 666</b>	<b>3 154</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vintertullstorget 1 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 kabeltv/bredband och el som debiteras separat med ett obligatoriskt tillägg, samt i årsavgifterna ingår även värme och vatten.

### 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	0,83 %
---------	--------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	506	445
Hysesintäkter, lokaler	3 054	2 963
Hysesintäkter, p-platser	503	372
Årsavgift kabeltv/bredband	184	182
Årsavgift el	213	171
Andrahandsuthyrning	108	74
<b>Summa</b>	<b>4 567</b>	<b>4 207</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Försäkringsersättning	0	9
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	97	27
Städning	67	13
Besiktning och service	37	1
Trädgårdsarbete	7	0
Övrigt	27	0
<b>Summa</b>	<b>235</b>	<b>41</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	38
Dörrar och lås/porttele	47	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	48
VA	2	0
Värme	13	0
Ventilation	8	0
Hissar	19	9
Garage och p-platser	1	0
<b>Summa</b>	<b>91</b>	<b>95</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	494	615
Uppvärmning	508	497
Vatten	91	154
Sophämtning	80	55
<b>Summa</b>	<b>1 174</b>	<b>1 321</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	75	73
Övrigt	83	11
Kabel-TV	17	0
Bredband	179	0
Bredband/Kabeltv	0	189
Gemensamhetsanläggning	233	0
Fastighetsskatt	396	574
<b>Summa</b>	<b>983</b>	<b>846</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	3
Programvaror	0	24
Övriga förvaltningskostnader	57	66
Juridiska kostnader	0	2
Revisionsarvoden	49	51
Ekonomisk förvaltning	74	12
<b>Summa</b>	<b>180</b>	<b>157</b>

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 573	433
Övriga räntekostnader	10	8
<b>Summa</b>	<b>1 583</b>	<b>441</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	513 535	513 535
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>513 535</b>	<b>513 535</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 522	-2 761
Årets avskrivning	-2 761	-2 761
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 283</b>	<b>-5 522</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>505 252</b>	<b>508 013</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>182 200</i>	<i>182 200</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	182 000	182 000
Taxeringsvärde mark	149 600	149 600
<b>Summa</b>	<b>331 600</b>	<b>331 600</b>

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	15	2
Forordringar projektexploatör och närstående bolag	0	729
Nabo Klientmedelskonto	1 158	2 119
Borgo	1 508	0
<b>Summa</b>	<b>2 681</b>	<b>2 850</b>

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskatt Coop	0	142
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37	25
Fastighetsskötsel	23	24
Kabel-TV	4	4
Förvaltning	19	19
<b>Summa</b>	<b>84</b>	<b>214</b>

### NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Danske Bank	2023-12-29	0,99 %	1 716	15 763
Danske Bank	2025-12-30	1,25 %	15 700	15 763
Danske Bank			0	31 527
Stadshypotek	2025-03-30	4,03 %	29 775	
Stadshypotek	2024-12-30	4,51 %	14 000	
<b>Summa</b>			<b>61 190</b>	<b>63 053</b>
Varav kortfristig del			16 016	47 290

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 690 tkr.

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1
El	61	48
Uppvärmning	66	78
Vatten	21	0
Löner	80	80
Förutbetalda avgifter/hyror	915	736
Utgiftsräntor	5	1
Beräknat revisionsarvode	30	30
<b>Summa</b>	<b>1 194</b>	<b>973</b>

### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	187 815	187 815

### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifter höjs from 1/2-24 med 50% Avgifter för uthyrning i andrahand höjs from 1/1-24 till 477.-/månad.



## Underskrifter

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

Stockholm

---

Jari Sakari Lalli  
Styrelseledamot

---

Johan Sjögren  
Ordförande

---

Louise Carin Sofia Petersen  
Styrelseledamot

---

Per Thorstenson  
Styrelseledamot

---

Sven Rickard Jonsson  
Styrelseledamot

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

---

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 20:49

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 29.04.2024 18:50

DOCUMENT ID:

r1Wkke8aZC

ENVELOPE ID:

SJ11xL6ZA-r1Wkke8aZC

DOCUMENT NAME:

Brf Vintertullstorget 1, 769632-6292 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Raoul Carl-Johan Sjögren sodergardeninvest@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 19:11 29.04.2024 19:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/12) IP: 178.78.229.4
2. Louise Carin Sofia Petersen louise90petersen@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 20:01 29.04.2024 19:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/25) IP: 178.78.229.2
3. Sven Rickard Jonsson rickard@optimatele.se	Signed Authenticated	30.04.2024 08:57 30.04.2024 08:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/17) IP: 178.78.229.5
4. John Per Gustaf Thorstenson pelle_thorstenson@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 11:27 30.04.2024 08:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/12/18) IP: 172.226.49.35
5. Jari Sakari Lalli jari.lalli@arbetare-bostadsfonden.se	Signed Authenticated	02.05.2024 16:48 02.05.2024 16:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/07/23) IP: 178.78.229.9
6. Lars Daniel Andreas Boström daniel.bostrom@bl-revision.se	Signed Authenticated	02.05.2024 20:49 02.05.2024 20:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/09) IP: 185.45.120.6

\* 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 Bostadsrättsföreningen Vintertullstorget 1

Org.nr. 769632-6292

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vintertullstorget 1 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vintertullstorget 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 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.

### Anmärkningar

Ordinarie föreningsstämma har hållits senare än vad som framgår av 7 kap. 9 § Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Föreningen har under året deklarerat mervärdesskatt på ett felaktigt sätt. Rättelser har vidtagits innan denna revisionsberättelse avgivande.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 20:50

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 29.04.2024 18:50

DOCUMENT ID:

r1mkkx8TZA

ENVELOPE ID:

BkgJ1x8aZR-r1mkkx8TZA

DOCUMENT NAME:

ÅR-23 Revisionsberättelse Brf Vintertullstorget 1.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Daniel Andreas Boström daniel.bostrom@bl-revision.se	Signed Authenticated	02.05.2024 20:50 02.05.2024 20:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/09) IP: 185.45.120.6

\* 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