

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Vingården 3 i Jönköping

769632-3414

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vingården 3 i Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vingården 3 i Jönköping har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-05-30. Ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket 2018-01-04. Inflyttning skedde 2018-04-27.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Jönköping Vingården 3. Fastigheten består av 17 lägenheter.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Huskvarnavägen 6A och 6B i Jönköping.

Föreningen ingår i Vingårdens samfällighetsförening tillsammans med Vingården 8, Vingården 9 och Vingården 10.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	Yta, m <sup>2</sup>
7	1	30-40
4	2	55
6	3	66-91

Total boarea är 955 m<sup>2</sup>

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder och den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Fastighetspartner i Vätterbyggden AB.

### *Fastighetens tekniska status*

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2051. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

## **Föreningsinformation**

### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar.

### *Överlåtelser*

17 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

*Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2024-05-26:*

Maritha Bertilsson	Ordförande
Yvonne Holmgren Hjelm	Ledamot
Anette Reiver (t.o.m. 241209)	Ledamot
Gabriel Remmo	Ledamot
Freddie Kvist	Ledamot
Karin Björkdahl	Suppleant
Johan Eriksson	Suppleant

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Under året har styrelsen haft totalt 7 styrelsemöten.

### *Revisor*

Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

### Väsentliga händelser

För att kompensera för kraftigt ökade ränteutgifter och start av amortering, höjdes årsavgifterna avsevärt fr o m 2024-01-01, vilket fungerade väl, alla avgifter betalades.

Från och med 2024-09-01 amorterar föreningen 2 procent på fastighetslånen. Alla tre lånen har löpt med rörlig ränta under 2024, hos SEB. Under våren/sommaren 2025 planeras för att binda en del av lånen.

Nedskärningar av kostnader har gjorts avseende trädgårdsskötsel och trappstädning. I samband med gårdsträffar har medlemmarna ansvarat för trädgårdsskötsel och grävt för att förbereda ny belysning på gården.

Problem med vatten i källaren vid kraftigt regn har upphört då kommunen förnyat vatten, avlopp och dagvattenhantering för vårt område samtidigt som de har snyggat till och gjort i ordning vägar och gångstråk.

Under året har Nilssons glas installerat öppningsbara fönster mot Vättern hos de medlemmar som önskat att själva bekosta det.

Assemblin har installerat elladdare till de medlemmar med garageplatser som önskat. Även det betalades av var och en och belastade inte Vingården. Fler kan ansluta senare vid behov. Vingården har bekostat att Nilssons Glas monterade dörrstopp och dörrbroms till medlemmarnas balkongdörrar.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 769	1 017	819	800
Resultat efter finansiella poster	-203	-527	-487	-435
Soliditet (%)	63,05	62,85	63,27	63,68
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 667	881	715	701
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,79	81,22	82,91	82,78
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	19 895	20 163	20 163	20 163
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	19 895	20 163	20 163	20 163
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,34	2,01	0,82	1,00
Räntekänslighet (%)	11,94	22,89	28,21	28,75
Sparande per kvm (kr/kvm)	333	71	80	128
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	260	224	231	207
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	574	522	524	475

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 795 000	145 000	-2 427 402	-526 779	<b>32 985 819</b>
Disposition av föregående års resultat:		32 000	-558 779	526 779	<b>0</b>
Årets resultat				-203 328	<b>-203 328</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 795 000</b>	<b>177 000</b>	<b>-2 986 181</b>	<b>-203 328</b>	<b>32 782 491</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 986 182
årets förlust	-203 328
	<b>-3 189 510</b>
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	21 785
i ny räkning överföres	-3 211 295
	<b>-3 189 510</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 769 373	1 016 958
Övriga intäkter		43 714	18 908
		<b>1 813 087</b>	<b>1 035 866</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-569 336	-564 468
Administrationskostnader	4	-76 228	-71 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-540 020	-540 020
		<b>-1 185 583</b>	<b>-1 175 568</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>627 504</b>	<b>-139 702</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		222	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-831 054	-387 158
		<b>-830 832</b>	<b>-387 077</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-203 328</b>	<b>-526 779</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-203 328</b>	<b>-526 779</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	51 439 900	51 979 920
		<b>51 439 900</b>	<b>51 979 920</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 439 900</b>	<b>51 979 920</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 733
Övriga fordringar		11 230	11 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 729	40 004
		<b>63 959</b>	<b>55 745</b>
<i>Kassa och bank</i>		490 573	447 077
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>554 532</b>	<b>502 822</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 994 432</b>	<b>52 482 742</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		35 795 000	35 795 000
Fond för yttre underhåll		177 000	145 000
		<b>35 972 000</b>	<b>35 940 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 986 182	-2 427 402
Årets resultat		-203 328	-526 779
		<b>-3 189 510</b>	<b>-2 954 182</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 782 490</b>	<b>32 985 818</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	18 999 590	19 255 590
Leverantörsskulder		54 693	98 946
Övriga skulder		22 448	11 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		135 211	130 705
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 211 942</b>	<b>19 496 924</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 994 432</b>	<b>52 482 742</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-203 328	-526 779
Justering för avskrivning	540 020	540 020
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>336 692</b>	<b>13 241</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 215	6 238
Förändring av leverantörsskulder	-44 253	31 802
Förändring av kortfristiga skulder	15 271	10 750
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>299 495</b>	<b>62 031</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-256 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-256 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>43 495</b>	<b>62 031</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	447 077	385 046
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>490 573</b>	<b>447 077</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stommar och grund	200 år
Stomkompletteringar, fasad, fönster och yttertak	50 år
Värme, sanitet och el	40 år
Ventilation	30 år
Inre ytskikt och vitvaror	20 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till byggnationen av föreningens fastighet inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

## Nyckeltalsdefinitioner

### *Nettoomsättning*

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

### *Resultat efter finansiella poster*

Föreningens resultat.

### *Soliditet (%)*

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

### *Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### *Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

### *Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### *Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### *Genomsnittlig skuldränta, %*

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

### *Räntekänslighet (%)*

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

### *Sparande per kvm (kr/kvm)*

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

### *Energikostnad per kvm (kr/kvm)*

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### *Driftskostnad per kvm (kr/kvm)*

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Intäkter garage	75 100	71 480
Intäkter bilplatser	24 255	23 265
Årsavgifter	1 561 368	821 784
Varmvattendebitering	30 280	19 507
Debitering Vingårdens samfällighetsförening	78 370	80 922
	<b>1 769 373</b>	<b>1 016 958</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, renhållning, kabel-tv och bredband.

## Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
<b>Driftskostnader</b>		
El	41 975	47 228
Värme	154 937	123 745
Vatten	51 443	43 391
Renhållning	27 571	22 250
Försäkring	17 540	12 332
Kabel-TV	61 824	59 676
Förbrukningsmaterial	2 473	675
Fastighetsskötsel entreprenad	74 056	81 076
Fastighetsskötsel	1 735	17 648
Hiss	17 544	19 525
Avgift underhållsfond samfälligheten	58 500	58 500
Övriga fastighetskostnader	36 523	3 600
Internet	1 858	1 529
OVK	0	7 388
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>547 979</b>	<b>498 563</b>
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Löpande underhåll	21 356	65 905
<b>Summa reparationer och underhåll</b>	<b>21 356</b>	<b>65 905</b>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>569 336</b>	<b>564 468</b>

## Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	43 200	38 590
Revision	17 500	19 000
Övriga förvaltningskostnader	12 330	7 188
Överlåtelseavgift	0	5 252
Pantsättningsavgift	3 198	1 050
	<b>76 228</b>	<b>71 080</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 040 300	55 040 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55 040 300</b>	<b>55 040 300</b>
Ingående avskrivningar	-3 060 380	-2 520 360
Årets avskrivningar	-540 020	-540 020
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 600 400</b>	<b>-3 060 380</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 439 900</b>	<b>51 979 920</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 000 000	23 000 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	5 600 000
	<b>28 600 000</b>	<b>28 600 000</b>

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 42208140	3,17	2025-12-28	6 418 530	6 418 530
SEB 42208132	3,17	2025-12-28	6 418 530	6 418 530
SEB 42208078	3,17	2025-12-28	6 162 530	6 418 530
			<b>18 999 590</b>	<b>19 255 590</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			18 999 590	19 255 590

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

## Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastigheten Vingården 3	32 039 000	32 039 000
	<b>32 039 000</b>	<b>32 039 000</b>

## Underskrifter

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maritha Bertilsson  
Ordförande

Yvonne Hjelm Holmgren  
Ledamot

Freddie Kvist  
Ledamot

Gabriel Remmo  
Ledamot

Johan Eriksson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.03.2025 11:32

SENT BY OWNER:

Jesper Tengblad · 03.03.2025 12:59

DOCUMENT ID:

HJWRnYfmsye

ENVELOPE ID:

SkxR3Yfmiyg-HJWRnYfmsye

DOCUMENT NAME:

173 Vingården 3 Årsredovisning 2024.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. FREDDIE KVIST</b> freddie.kvist@nreab.se	Signed Authenticated	03.03.2025 13:30 03.03.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/08/31) IP: 95.194.212.181
<b>2. JOHAN ERIKSSON</b> johan.eriksson@ssl-overland.se	Signed Authenticated	03.03.2025 13:33 03.03.2025 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/14) IP: 172.226.49.44
<b>3. Yvonne Marie-Louise Holmgren Hjel m</b> y.hjelm@gmail.com	Signed Authenticated	03.03.2025 14:55 03.03.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/07) IP: 83.252.219.29
<b>4. GABRIEL REMMO</b> gabriel.remmo@elmia.se	Signed Authenticated	03.03.2025 14:56 03.03.2025 14:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/20) IP: 193.14.229.10
<b>5. Barbro Marita Ingegärd Bertilsson</b> mitabertil99@gmail.com	Signed Authenticated	03.03.2025 17:25 03.03.2025 16:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/10/06) IP: 83.252.176.159
<b>6. JONAS TÖRNskog BERNERSSON</b> jonas@dextra.se	Signed Authenticated	05.03.2025 11:32 05.03.2025 11:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 146.66.236.173

\* 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  
Vingården 3 i Jönköping Org.nr. 769632-3414

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vingården 3 i Jönköping för år 2024. 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 2024 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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Vingården 3 i Jönköping för år 2024 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 revisionsd 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, 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.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.03.2025 11:33

SENT BY OWNER:

Aktiebolaget Jönköpingsbostäder · 05.03.2025 11:33

DOCUMENT ID:

r1-budjrsyg

ENVELOPE ID:

BkeWdOsrikl-r1-budjrsyg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vingården.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	Signed Authenticated	05.03.2025 11:33 05.03.2025 11:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 146.66.236.173

\* 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