

Bostadsrättsföreningen Vinrankan 1

Org.nr: 769612-2501

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 – 20231231



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vinrankan 1, organisationsnummer 769612-2501, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-11. De nuvarande stadgarna registrerades 2019-07-29 hos Bolagsverket. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är delägare i samfällighetsföreningen Vingårdsgatans kvartersmark. Föreningens andel är 50%. Samfälligheten förvaltar parkering, snöröjning mm.

Föreningen är även delägare i samfälligheten Arbetsledaren (Bergrumsgaraget).

Föreningens andel är 19,5%. Samfälligheten förvaltar 72 parkeringsplatser.

Föreningsinformation

Styrelsen

Agneta Isborn Lind	Ordförande
Ingemar Kedland	Ledamot
Lars Nyberg	Ledamot
Christer Blomkvist	Ledamot
Torgny Göransson	Ledamot
Michael Larsson	Suppleant
Pernilla Askenbom	Suppleant
Linda Schenk	Suppleant
Aylin Yildiz	Suppleant

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Huvudansvarig revisor	Ella Bladh
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant extern	

Valberedning

Eva Avner	Sammanställande
Göran Lindstedt	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Fastighetsfakta

Fakta om föreningens fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Druvklasen 1	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Uppvärmning sker via värmepumpsanläggning med spets av fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av ett flerbostadshus i 7 våningsplan med bostäder samt bottenplan med kommersiella lokaler och källare med gemensamma utrymmen såsom lägenhetsförråd och parkeringsplatser.

Värdeåret är 2008.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 162 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler och 69 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

Typ	Antal, st	Area, kvm
1 rok	1	51
2 rok	44	2 788
3 rok	65	5 289
4 rok	40	3 932
5 rok	12	1 461
	162	13 520

Verksamhet i lokalerna

Följande verksamhet bedrivs i de kommersiella lokalerna:

Verksamhet i lokalerna	Area, kvm	Löptid
Sjövikshallens Livs AB (Livsmedelsbutik)	1 063	2025
Sjövikshallens Livs AB (Förråd)	42	Tills vidare
Seaside Liljeholmskajen AB (Restaurang)	199	2027
Lulu Sushi och Poke Holding AB (Kontor)	115	2027
Seaside Liljeholmskajen AB (Förråd)	54	2027
Mama Ye's AB (Restaurang)	175	2025

1 648

Garage och parkeringsplatser

Garage och parkeringsplatserna fördelar sig enligt följande:

Typ	Avsedd för	Antal, st
Garageplatser med	Personbil	62
Garageplatser	Motorcykel	1
Parkeringsplatser inomhus	Moped och cykel	6
		69

Gemensamma utrymmen

Följande gemensamma utrymmen finns tillgängliga inom föreningen.

Gemensamt utrymme	Kommentar
Gästlägenheten	Används i huvudsak för uthyrning till föreningens medlemmar.
Garaget Förmansvägen 32	Omfattar Bergrumsgaraget i Kv Arbetsledaren 1, Sjövik 7 och Lagbasen 1 innehållande 369 garageplatser för uthyrning. Föreningens andelstal är 19,5%, vilket motsvarar 72 garageplatser.
Vingårdsgatan kvartersmark	Omfattar Vingårdsgatans kvartersmark tillsammans med BRF Vingården innehållande bl a parkeringsplatser på gatumark. Föreningens andelstal är 50%.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen är uppdaterad senast 2022-05-11.

Nedanstående underhåll har utförts.

Utfört underhåll, reparationer och förbättringar 2023

- Årlig kontroll av fasaden har genomförts och smärre brister har identifierats och åtgärdats. Fasaden bedöms i huvudsak vara i gott skick.
- Årlig inspektion har gjorts av yttertak och brister har åtgärdats.
- Buskar och klängväxter har tuktade på gården.
- Byte av odlingslådor har gjorts på gården.
- Årligt underhåll av källargaragegolvet har utförts.
- Ett rör har dragits till Vingårdsgatan för tömning av restaurangernas fettavskiljare.
- Likströmsaggregatet till rökluckorna har bytts
- En trasig avloppspump har bytts.
- Åtgärder gällande brandskydd hos restaurangerna har genomförts.
- Reparation av delar av taket har utförts
- Reparation av en garagedörr har utförts
- Diverse övriga reparationsarbeten har utförts genom Fastighetshetsskötsel försorg
- Diverse problem med värmen hos Mama Yes har åtgärdats.

Planerat underhåll och förbättringar

- Årlig inspektion av yttertaket och åtgärda eventuella brister 2024
- Årlig kontroll av fasaden 2024
- Årligt underhåll av källargaragegolvet 2024
- Installera högre staket och grind till innergården, våren 2024
- Filterbyte i samtliga lägenheter, mars 2024
- Spolning av avloppsstammar, april 2024
- Filterbyte i samtliga lägenheter september 2025
- Byte av kvarvarande gamla dränerings- och avloppspumpar 2025
- Lagning av betonggolv källargaraget 2026
- OVK, obligatorisk ventilationskontroll, lägenheterna 2027

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsskötsel AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel AB
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB

Händelser

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

En avgiftshöjning av årsavgifterna på 5% genomfördes januari 2023, vilket var något under inflationstakten. Avgifterna är trots den genomförda höjningen fortfarande väsentligt lägre än de flesta jämförbara föreningars. En stor fördel för föreningen är de stora inkomsterna i form av hyror för de kommersiella lokalerna. Dessa hyror är indexreglerade och tillförsäkrar föreningen större hyresinkomster vid stigande inflation. Föreningen amorterade nästan 9 miljoner kronor, en mycket hög nivå som möjliggjordes av särskilda omständigheter. Amorteringstakten kommer fortsättningsvis dock inte att kunna ligga på sådana nivåer.

Hyran för parkeringsplatser höjdes med 5% från och med april.

Föreningen har sagt upp avtalet med den ekonomiska förvaltaren i förtid med anledning av upprepade felaktigheter och tillkortakommanden från förvaltarens sida. Avtalet upphörde den 30 september. Problemen har orsakat styrelsen omfattande arbete, men bedömningen är att föreningen huvudsakligen klarat sig utan mer betydande olägenheter. Den nya ekonomiska förvaltaren har bidragit till att övergången kunnat ske utan alltför många problem för föreningen.

Föreningen bytte från september elhandelsbolag från Boo Energi till Vattenfall.

Föreningen bytte hisserviceföretag från Kone till Hissen AB.

Föreningen bytte försäkringsbolag från Brandkontoret till Trygg Hansa.

Föreningen ansökte om och erhöll elstöd från Skatteverket.

Föreningen har utfört reparationer avseende

En energideklaration genomfördes i februari 2023. Resultatet blev att föreningen har placerats i energiklass B, trots att endast cirka nio månader av det undersökta året har omfattades av den genomförda energieffektiviseringen. Tidigare låg föreningen i energiklass E.

Omdisponering av miljörummen (medlemmarnas och Bankomats) vid Sjövikstorget och mopedrummet har genomförts.

Skyltar med angivelse av motiven på fotografierna i trapphusen har satts upp.

Årsstämman beslutade att grinden och staketet till gården ska bytas ut till ett högre staket med en låsbar grind i samma höjd. Installationen görs under våren 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att även för år 2024 höja årsavgifterna med 5 procent från 1 januari. Orsakerna är flera, framför allt den fortfarande höga inflationen och ränteutvecklingen samt att styrelsens uppfattning är att amorteringstakten bör vara hög. Bedömningen är att föreningens ekonomi är stabil, till stor del beroende på de stora och indexreglerade hyresinkomster föreningen har. Fastighetens centrala läge i bostadsområdet minskar risken för problem med att hyra ut lokalerna även om marknaden för kommersiella lokaler skulle svikta. Viktigt är också att fastigheten är relativt ny och att det inte finns några behov av omfattande renoveringar de närmaste åren.

Medlemsinformation

Medlemmar, överlåtelse och andrahandsuthyrningar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	257
Tillkommande medlemmar:	13
Avgående medlemmar:	11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	259

Medlemslägenheter:	162 st
Överlåtelse under året:	6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar:	4 st

Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Andrahandsuthyrningsavgift betalas av medlemmen.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Energikostnad per kvadratmeter, kr/kvm	149,22 ¹	192,69	133,55	118,42
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt,				
Grundavgift, kr/kvm	581,84	554,76	554,91	554,40
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	628,26	599,58	-	-
Årsavgifternas andel i procent				
av totala rörelseintäkter, %	47,12	50,21	53,70	53,64
Skuldsättning per kvadratmeter, kr/kvm	12 732,32	13 320,97	13 646,22	13 050,66
Skuldsättning per kvm				
upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	14 284,30	14 944,71	15 309,60	14 641,45
Sparande per kvadratmeter, kr/kvm	296,67	348,37	271,73	321,82
Räntekänslighet, %	24,55	26,94	27,59	26,41
Soliditet, %	67	66	66	67
Resultat efter finansiella poster, Tkr	275	1 614	-80	1 239
Nettoomsättning, Tkr	16 207	14 457	13 934	13 897

¹ Lägenhetsel ingår

Det har i vissa fall varit svårt att få fram nyckeltal för åren 2021 och 2020 då bokföringen varit annorlunda upplagd.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	148 188 000	249 986 000	4 163 339	1 992 720	1 614 499	405 944 558
Resultatdisposition enligt stämman						
Reservering fond för yttre underhåll			470 163	-470 163		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-455 765	455 765		
Balanseras i ny räkning				1 614 499	-1 614 499	
Årets resultat					274 872	274 872
Belopp vid årets utgång	148 188 000	249 986 000	4 177 737	3 592 821	274 872	406 219 430

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 592 821
Årets resultat	274 872
Totalt	3 867 793

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt UH-planen	72 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	3 795 793
Totalt	3 867 793

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	16 207 269	14 457 491
Övriga rörelseintäkter	3	485 548	479 681
Summa Rörelseintäkter		16 692 817	14 937 172
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	- 7 047 014	-6 825 272
Övriga externa kostnader		- 647 522	-387 613
Personalkostnader	6	-325 156	-232 434
Avskrivningar		-3 804 068	-3 213 888
Summa Rörelsekostnader		- 11 823 760	-10 659 206
RÖRELSERESULTAT		4 869 057	4 277 966
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 928	4 766
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 668 112	-2 668 233
Summa Finansiella poster		-4 594 184	-2 663 467
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		274 873	1 614 499
RESULTAT FÖRE SKATT		274 873	1 614 499
ÅRETS RESULTAT		274 873	1 614 499

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	589 244 380	592 458 268
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	11 213 418	0
Byggnadsinventarier		0	1 528 669
Pågående ny- och ombyggnad		0	10 274 669
Summa materiella anläggningstillgångar		600 457 798	604 261 867
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		600 457 798	604 261 867
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 318 260	166 156
Övriga fordringar	10	181 268	4 066 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		364 406	186 746
Summa kortfristiga fordringar		3 863 934	4 419 136
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 000 157	2 426 976
Summa kassa och bank		3 000 157	2 426 976
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 864 091	6 846 112
SUMMA TILLGÅNGAR		607 321 889	611 107 979

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		398 174 000	398 174 000
Fond för yttre underhåll		4 177 737	4 163 339
Summa bundet eget kapital		402 351 737	402 337 339
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 592 821	1 992 720
Årets resultat		274 872	1 614 499
Summa fritt eget kapital		3 867 693	3 607 219
SUMMA EGET KAPITAL		406 219 431	405 944 558
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	101 123 801	132 000 000
Summa långfristiga skulder		101 123 801	132 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		101 123 801	132 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	92 000 000	70 052 467
Leverantörsskulder		1 585 470	281 103
Skatteskulder		215 858	137 309
Övriga skulder		732 315	793 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	5 445 014	1 899 321
Summa kortfristiga skulder		99 978 657	73 163 421
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		99 978 657	73 163 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		607 321 889	611 107 979

KASSAFLÖDESANALYS	År 2023	År 2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	274 873	1 614 499
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	3 804 068	3 213 888
Betald inkomstskatt		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	4 078 941	4 828 387
Förändringar i rörelsekapitalet:		
Ökning (-)/Minskning (+) av kundfordringar	-3 152 104	-156 929
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga fordringar	-269 132	808 907
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	1 304 367	-526 983
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga skulder	3 563 336	1 829 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 525 408	6 783 278
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 528 669
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 528 669
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-8 928 666	-4 933 332
Medlemsinsatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 928 666	-4 933 332
Årets kassaflöde	-3 403 258	321 277
Likvida medel vid årets början	6 420 201	6 098 925
Likvida medel vid årets slut	3 016 942	6 420 201

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar mm. I bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	120 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt

Soliditet (%)

lusterat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2. Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter		
Bostäder	7 866 473	7 500 315
Hyresintäkter lokaler och förråd		
Lokalhyra	4 710 906	4 246 541
Fastighetsskatt	589 863	408 840
Summa	5 300 769	4 655 381
Hyresintäkter parkeringar		
Garage och p-platser	2 198 535	1 606 130
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 531	19 316
Avgift andrahandsupplåtelse	24 078	31 278
Debiterade elkostnader	627 585	606 014
Gästlägenhet		
Övriga intäkter	80 850	39 000
Summa Övriga intäkter	85 449	58
	841 492	695 666
Totalt nettoomsättning	16 207 269	14 457 492

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	485 548	479 681
Totalt övriga rörelseintäkter	485 548	479 681

Av beloppet 2023 avser 231.491 elstöd avseende 2022.

Not 4. Operativ drift och underhåll**Taxebundna kostnader**

Fastighetsel	1 463 646	1 530 315
Uppvärmning	376 750	1 004 111
Vatten och avlopp	422 921	388 280
Sophämtning	361 555	303 134

Funktionell anläggningservice

Sotning	43 334	0
Hiss	504 424	141 333
Brandskydd	4 060	81 547

	551 818	222 880
--	---------	---------

Köpta tjänster

Fastighetskötsel	84 395	236 269
Fastighetsstäd	293 615	186 817
Trädgårdsskötsel	47 770	41 801
Snöröjning/sandning	52 153	19 582

	477 933	484 468
--	---------	---------

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	483 675	319 143
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	204 702	142 773
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	757 418	746 078

	962 120	888 851
--	---------	---------

Reparationer

Reparationer	1 282 574	1 228 325
Utbyte kylanläggning hos lokalyresgäst	243 031	0

	1 525 605	1 228 325
--	-----------	-----------

Underhåll

Underhåll	420 991	455 765
-----------	---------	---------

Totalt operativ drift och underhåll	7 047 014	6 825 272
-------------------------------------	-----------	-----------

Not 5. Övriga externa kostnader

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 906
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning		
Extra ekonomisk förvaltning	268 556	162 246
	7 341	33 099
Teknisk förvaltning	275 897	195 345
Juridiska arvoden	0	5 220
Revision		
Revisionsarvode	193 082	95 526
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	18 589	15 407
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	9
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 089	11 912
Konsultarvode	68 086	6 960
Bankkostnader	3 470	3 923
Övriga kostnader	84 309	48 405
	159 954	71 200
Totalt administration och förvaltning	647 522	387 613

Not 6. Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsen		
Styrelsearvode	286 601	193 200
Övriga arvoden	7 000	0
Övriga arvoden och löner Sociala kostnader	31 555	39 234
Totalt personalkostnader	325 156	232 434

Not 7. Byggnader och mark**Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början**

Anskaffningsvärde byggnad

368 000 000

368 000 000

Anskaffningsvärde mark

255 000 000

255 000 000

Utgående anskaffningsvärde**623 000 000****623 000 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

-30 541 732

-27 327 844

Årets avskrivningar enligt plan

-3 213 888

-3 213 888

Utgående avskrivning enligt plan**-33 755 620****-30 541 732****Planenligt restvärde vid årets slut****589 244 380****592 458 268****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader

373 000 000

373 000 000

Taxeringsvärde mark

323 000 000

323 000 000

696 000 000**696 000 000****Uppdelning av taxeringsvärde**

Bostäder

646 000 000

646 000 000

Lokaler

50 000 000

50 000 000

696 000 000**696 000 000****Not 8. Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

225 000 000

225 000 000

Summa

225 000 000

225 000 000

Not 9. Maskiner och andra tekniska anläggningar**Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början**

Anskaffningsvärde

12 151 356

0

Utgående anskaffningsvärde**12 151 356****0**

Ingående bidrag

0

0

Årets bidrag

-347 758

0

Utgående bidrag**-347 758****0****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

0

0

Årets avskrivningar enligt plan

-590 180

0

Utgående avskrivning enligt plan**-590 180****0****Planenligt restvärde vid årets slut****11 213 418****0**

Omfattande energibesparande investering i form av installation av nya takfläktar med energiåtervinning, energiåtervinning från Solvikshallens kylanläggning och installation av en solcellsanläggning.

Not 10. Övriga fordringar**2023-12-31****2022-12-31**

Skattekonto

1 095

4 862

Parkeringsfordringar

163 386

68 147

Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare

16 787

3 993 225

Summa

181 268

4 066 234

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	210 000	135 399
Sociala avgifter	32 343	42 542
Upplupna kostnader	305 363	373 166
Upplupna räntekostnader	869 119	2 708
Förutbetalda hyror och avgifter	4 028 189	1 345 506
Summa	5 445 014	1 899 321

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB	2026-06-28	1,100 %	40 000 000	40 000 000
SEB			0	9 900 002
SBAB	2024-11-13	2,120 %	48 000 000	48 000 000
SBAB	2024-09-13	2,630 %	44 000 000	44 000 000
SBAB			0	11 190 465
Swedbank			0	44 000 000
Swedbank			0	4 962 000
Swedbank	2024-08-28	4,448 %	20 000 000	0
Swedbank	2026-01-23	3,206 %	10 590 465	0
Swedbank	2025-08-25	4,400 %	24 000 000	0
Swedbank	2024-06-22	4,491 %	6 533 336	0
Summa skulder till kreditinstitut			193 123 801	202 052 467
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-92 000 000	-70 052 467
Summa långfristiga skulder			101 123 801	132 000 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Agneta Isborn Lind

Ordförande

Ingemar Kedland

Ledamot

Lars Nyberg

Ledamot

Christer Blomkvist

Ledamot

Torgny Göransson

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF VINRANKAN 1 769612-2501 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-14 15:58:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: AGNETA ISBORN LIND

Datum

Agneta Isborn Lind
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-15 07:36:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROLF INGEMAR KEDLAND

Datum

Ingemar Kedland
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-15 06:16:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS NYBERG

Datum

Lars Nyberg
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-14 16:55:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN CHRISTER BLOMKVIST

Datum

Christer Blomkvist
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-14 16:33:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Torgny Göransson

Datum

Torgny Göransson
Ledamot

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-15 10:37:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinrankan 1, org.nr 769612-2501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinrankan 1 för år 2023.

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 2023 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Bostadsrättsföreningen Vinrankan 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-15 10:37:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post