

Årsredovisning för

BRF Vinrankan

718500-0408

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Vinrankan, 718500-0408 får härmed avge årsredovisning för 2022-07-01--2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt. Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av A-System AB i Katrineholm. Vid årets utgång var medlemsantalet 29 st fördelade på 27 lägenheter. Föreningens säte är i Katrineholm

Styrelsen

Ordförande

Marina Axelsson

Ordinarie ledamöter

Åsa Berggren

Irene Hernborg

Mona Liljeroth

Simon Westberg

Suppleanter

Mikael Persson

Berit Holfve

Ulf Skagerström

Revisor

Marcus Kvarnberg

Revisorssuppleant

Jens Forneng, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB

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

Under året har styrelsen beviljat fyra lägenhetsöverlåtelser.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit tolv protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma som hölls 2023-03-02.

Försäkringar

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Södermanland.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vinrankan 5
Adress: Stensättersgatan 37 A, B, C och D i Katrineholm
Byggår: 1953
Taxeringsvärde: 13 522 000 kr varav byggnadsvärde 9 773 000 kr
Lägenhetsfördelning: 27 st lägenheter fördelade på 2 huskroppar
Total boyta: 1 634 m²
Lokalyta: 95 m²
Fastighetens areal: 3 611 m²

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	6 st
3 rum och kök	13 st
4 rum och kök	2 st

Lokaler	1 st
---------	------

P-anläggning:

Garage	5 st
P-platser	12 st
Gästparkering	2 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ny ekonomisk förvaltare A-System AB sedan 2022-07-01.
- Nya stadgar enligt stämmobeslut som avser ändrat räkenskapsår (till kalenderår). Därav är detta räkenskapsår 18 månader.

Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	Belopp i kr 2019/2020
Nettoomsättning	1 553 788	1 040 571	1 028 312	1 006 688
Resultat efter finansiella poster	-1 288	77 208	46 479	94 406
Resultat i % av nettoomsättningen	-0,1	7,4	4,5	9,4
Soliditet, %	10,6	10,6	9,4	8,7
Balansomslutning	6 426 482	6 431 458	6 433 754	6 410 805
Årsavgift per m ² upplåten med bost.rätt *	592	596	589	575
Årsavgift andel av rörelseintäkter, % *	92%	93%	93%	93%
Lån per m ² upplåten med bostadsrätt	3 342	3 409	3 444	3 475
Lån per m ²	3 159	3 222	3 255	3 284
Räntekänslighet *	5,6	5,7	5,8	6,0
Sparande per m ²	89	134	119	153
Energikostnad per m ²	255	245	239	213

* Elkostnad ingår i årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Årets förlust påverkar inte föreningens framtida ekonomiska åtaganden nämnvärt.

Eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavgifter	Fond fastighets underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	37 600	324 056	244 581	77 208
Resultat disp enligt stämmobeslut			77 208	-77 208
Fondavsättning enligt stämmobeslut		60 849	-60 849	
Årets resultat				-1 288
Belopp vid årets slut	37 600	384 905	260 941	-1 288

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	260 941
årets resultat	-1 288
Totalt	259 653
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till stämman</i>	
till föreningens fond för yttre underhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus	40 566
balanseras i ny räkning	219 087
Summa	259 653

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-07-01- 2023-12-31	2021-07-01- 2022-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1	1 553 788	1 040 571
Övriga rörelseintäkter		29 579	8 745
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		1 583 367	1 049 316
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 099 366	-676 826
Personalkostnader	3	-88 630	-48 940
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-146 759	-141 369
Summa rörelsekostnader		-1 334 755	-867 135
Rörelseresultat		248 612	182 181
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		231	820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 131	-105 793
Summa finansiella poster		-249 900	-104 973
Resultat efter finansiella poster		-1 288	77 208
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 288	77 208
Skatter			
Årets resultat		-1 288	77 208

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter		22 726	22 726
Summa immateriella anläggningstillgångar		22 726	22 726
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 295 896	5 437 265
Inventarier, verktyg och installationer	5	48 510	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 344 406	5 437 265
Summa anläggningstillgångar		5 367 132	5 459 991
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 414	7 731
Skattefordringar		0	2 849
Övriga fordringar		3 326	262 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 422	24 659
Summa kortfristiga fordringar		27 162	298 104
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 032 188	673 363
Summa kassa och bank		1 032 188	673 363
Summa omsättningstillgångar		1 059 350	971 467
SUMMA TILLGÅNGAR		6 426 482	6 431 458

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		37 600	37 600
Fond fastighetsunderhåll		384 905	324 056
Summa bundet eget kapital		422 505	361 656
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		260 941	244 582
Årets resultat		-1 288	77 208
Summa fritt eget kapital		259 653	321 790
Summa eget kapital		682 158	683 446
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	2 206 634	3 473 294
Summa långfristiga fordringar		2 206 634	3 473 294
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 254 976	2 096 868
Leverantörsskulder		56 337	30 819
Skatteskulder		27 039	10 956
Övriga skulder		31 359	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	167 979	136 075
Summa kortfristiga skulder		3 537 690	2 274 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 426 482	6 431 458

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-07-01- 2023-12-31</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	248 612	182 181
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	146 759	141 369
	<u>395 371</u>	<u>323 550</u>
Erhållen ränta	231	820
Erlagd ränta	-250 131	-105 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	145 471	218 577
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	270 942	-252 184
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	104 864	-22 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten	521 277	-55 660
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-53 900	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 900	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-108 552	-57 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 552	-57 450
Årets kassaflöde	358 825	-113 110
Likvida medel vid årets början	673 363	786 473
Likvida medel vid årets slut	1 032 188	673 363

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	
- Stomme/Grund/Fasad	100
- Tak	50
- Värme/Sanitet/EI	50
- Ventilation	50
- Frånluftsfläktar	10
Markanläggningar	20
Inventarier och installationer	5-10

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-07-01- 2023-12-31	2021-07-01- 2022-06-30
Medlemsavgifter	1 377 792	916 264
Intäkter Lokaler	44 910	29 938
Intäkter Garage	36 000	24 000
Intäkter Parkeringsplatser	20 520	13 300
Intäkter Hushållsel	73 516	57 128
Intäkter Pantsättningsavgifter	1 050	0
Öresutjämning	0	-59
Summa	1 553 788	1 040 571

Not 2 Driftskostnader

Driftskostnader

	2022-07-01- 2023-12-31	2021-07-01- 2022-06-30
Fastighetsel	142 570	83 432
Värme	343 558	225 746
Vatten och avlopp	138 253	91 726
Städning	32 400	22 387
Sophämtning	37 143	24 469
Snöröjning	55 410	20 148
Trädgårdsskötsel	52 907	10 975
Reparation och underhåll av fastighet	54 649	27 134
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	62 417	42 295
Fastighetsförsäkringspremier	51 539	32 993
Förbrukningsmaterial	5 242	0
Redovisningstjänster	58 125	54 552
Bankkostnader	4 676	3 943
Kabel-TV	39 732	28 874
Föreningsavgifter	0	1 942
Lämnade gåvor och bidrag	4 300	0
Övriga externa kostnader	16 445	6 210
Summa	1 099 366	676 826

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-07-01- 2023-12-31	2021-07-01- 2022-06-30
Styrelsearvoden	39 200	20 600
Löner till kollektivanställda	38 000	22 000
Sociala kostnader	11 430	6 340
Summa	88 630	48 940

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 265 800	8 265 800
	<u>8 265 800</u>	<u>8 265 800</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 828 535	-2 687 166
-Årets avskrivning enligt plan	-141 369	-141 369
	<u>-2 969 904</u>	<u>-2 828 535</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 295 896	5 437 265
Bokfört värde byggnader	4 713 422	4 842 339
Bokfört värde markanläggningar	82 474	94 926
Bokfört värde mark	500 000	500 000
	<u>5 295 896</u>	<u>5 437 265</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	197 675	197 675
-Årets nyanskaffningar	53 900	0
Vid årets slut	<u>251 575</u>	<u>197 675</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-197 675	-197 675
-Årets avskrivning enligt plan	-5 390	0
	<u>-203 065</u>	<u>-197 675</u>
Redovisat värde vid årets slut	48 510	0

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2023-12-31	2022-06-30
Stadshypotek 733	2024-06-01	1,65%	490 000	514 000
Stadshypotek 641	2024-07-11	5,64%	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 007	2024-08-27	5,64%	1 024 500	1 024 500
Stadshypotek 773	2024-10-30	1,69%	717 752	768 218
Stadshypotek 495	2025-03-30	1,64%	486 250	495 000
Stadshypotek 250	2027-03-01	2,36%	1 102 858	1 119 694
Stadshypotek 139	2027-06-30	4,35%	640 250	650 000
			5 461 610	5 571 412
Varav kortfristig del 1 år			-72 368	-72 368
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästa år			-3 182 608	-2 024 500
Kvarstående långfristig del			2 206 634	3 474 544
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-2 206 634	-3 474 544

Ställda säkerheter

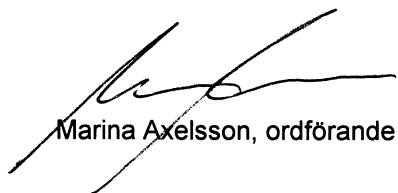
	2023-12-31	2022-06-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 707 500	5 707 500
varav i eget förvar	78 000	78 000
Summa ställda säkerheter	5 707 500	5 707 500

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	23 406	11 452
Förutbetalda intäkter	86 186	86 748
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 387	37 875
	167 979	136 075

Underskrifter

Katrineholm 2024-05-10



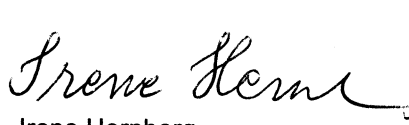
Marina Axelsson, ordförande



Åsa Berggren
Åsa Berggren



Mona Liljeroth
Mona Liljeroth



Irene Hernborg
Irene Hernborg



Simon Westberg
Simon Westberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-24

~~Auflyttad~~
~~Marcus Kvarnberg~~
Revisor



Lina Andre
Lina Andre
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinrankan

Orgnr: 718500-0408

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vinrankan för år 2022/2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Katrineholm 2024-05-24



Lina André
Revisor