

Årsredovisning för

BRF Vinrankan

718500-0408

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024.

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 28 st fördelade på 27 lägenheter. Föreningens säte är i Katrineholm.

Styrelsen

Ordförande

Marina Axelsson

Ledamöter

Åsa Berggren
Irene Hernborg
Simon Westberg

Suppleanter

Mikael Persson
Berit Holfve

Revisor

Lina André

Revisorssuppleant

Ewa Lindestreng

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

Under året har styrelsen beviljat tre lägenhetsöverlåtelser.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit nio protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma som hölls 2024-06-19.

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
Total boyta: 1 634 m²
Lokalyta: 160 m²
Fastighetens areal: 3 611 m²

Lägenhetsfördelning: 27 st lägenheter fördelade på 2 huskroppar
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

- Höjning av årsavgifterna med 5% från 2024-01-01.
- Inköp av fjärrkontroller till en av våra automatiska garageportar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Beslut om höjning av årsavgifterna med 10% från 2025-01-01.

Flerårsöversikt

	2024	2022/2023	2021/2022	Belopp i kr 2020/2021
Nettoomsättning	1 091 967	1 553 788	1 040 571	1 028 312
Resultat efter finansiella poster	-51 352	-1 288	77 208	46 479
Resultat i % av nettoomsättningen	-4,7	-0,1	7,4	4,5
Soliditet (%)	10,1	10,6	10,6	9,4
Balansomslutning	6 272 547	6 426 482	6 431 458	6 433 754
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) *	622	592	596	589
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%) *	91%	92%	93%	93%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 298	3 342	3 409	3 444
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 004	3 044	3 105	3 137
Räntekänslighet (%) *	5,3	5,6	5,7	5,8
Sparande per kvm (kr/kvm)	42	81	122	108
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	264	232	223	217

* Elkostnad ingår i årsavgiften.

Nyckeltal tidigare år är omräknade med både ytor upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt per definition.

Upplysning vid förlust

Årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Beslut om höjning av årsavgifterna med 10% per 2025-01-01.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	37 600	384 905	260 941	-1 288
Resultat disp enligt stämmobeslut			-1 288	1 288
Fondavsättning enligt stämmobeslut		40 566	-40 566	
Årets resultat				-51 352
Belopp vid årets slut	37 600	425 471	219 087	-51 352

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	219 087
Årets resultat	-51 352
Totalt	167 735

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	40 600
Balanseras i ny räkning	127 135
Totalt	167 735

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2022-07-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1	1 091 967	1 553 788
Övriga rörelseintäkter		20 222	29 579
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		1 112 189	1 583 367
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-766 312	-1 099 366
Personalkostnader	3	-55 207	-88 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-146 759	-146 759
Summa rörelsekostnader		-968 278	-1 334 755
Rörelseresultat		143 911	248 612
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		319	231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 582	-250 131
Summa finansiella poster		-195 263	-249 900
Resultat efter finansiella poster		-51 352	-1 288
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-51 352	-1 288
Skatter			
Årets resultat		-51 352	-1 288

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter		22 726	22 726
Summa immateriella anläggningstillgångar		22 726	22 726
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 154 527	5 295 896
Inventarier, verktyg och installationer	5	43 120	48 510
Summa materiella anläggningstillgångar		5 197 647	5 344 406
Summa anläggningstillgångar		5 220 373	5 367 132
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 176	6 414
Övriga fordringar		0	3 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 248	17 422
Summa kortfristiga fordringar		28 424	27 162
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 023 750	1 032 188
Summa kassa och bank		1 023 750	1 032 188
Summa omsättningstillgångar		1 052 174	1 059 350
SUMMA TILLGÅNGAR		6 272 547	6 426 482

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		37 600	37 600
Fond fastighetsunderhåll		425 471	384 905
Summa bundet eget kapital		463 071	422 505
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		219 087	260 941
Årets resultat		-51 352	-1 288
Summa fritt eget kapital		167 735	259 653
Summa eget kapital		630 806	682 158
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	2 816 124	2 206 634
Summa långfristiga fordringar		2 816 124	2 206 634
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 573 118	3 254 976
Leverantörsskulder		39 045	56 337
Skatteskulder		2 468	27 039
Övriga skulder		28 859	31 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	182 127	167 979
Summa kortfristiga skulder		2 825 617	3 537 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 272 547	6 426 482

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2022-07-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	143 911	248 612
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	146 759	146 759
	<u>290 670</u>	<u>395 371</u>
Erhållen ränta	319	231
Erlagd ränta	-195 582	-250 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	95 407	145 471
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 262	270 942
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-30 215	104 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	63 930	521 277
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-53 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-53 900
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-72 368	-108 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-72 368	-108 552
Årets kassaflöde	-8 438	358 825
Likvida medel vid årets början	1 032 188	673 363
Likvida medel vid årets slut	1 023 750	1 032 188

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

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

Nyckeltalsdefinitioner

Arsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Alla årsavgifter som tas ut med ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte.

Arsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och 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 ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnader för värme, el och vatten (inkl kostnader som vidaredebiteras) dividerat med antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2022-07-01- 2023-12-31
Medlemsavgifter	964 392	1 377 792
Intäkter Lokaler	29 940	44 910
Intäkter Garage	25 500	36 000
Intäkter Parkeringsplatser	14 200	20 520
Intäkter Hushållsel	51 541	73 516
Intäkter Överlåtelseavgifter	5 248	0
Intäkter Pantsättningsavgifter	1 146	1 050
Summa	1 091 967	1 553 788

Not 2 Driftskostnader

Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2022-07-01- 2023-12-31
Fastighetsel	86 890	142 570
Värme	261 748	343 558
Vatten och avlopp	124 363	138 253
Städning	22 020	32 400
Sophämtning	30 870	37 143
Snöröjning	25 941	55 410
Trädgårdsskötsel	46 746	52 907
Reparation och underhåll av fastighet	2 013	54 649
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	42 295	62 417
Fastighetsförsäkringspremier	37 910	51 539
Förbrukningsinventarier	2 055	0
Förbrukningsmaterial	1 874	5 242
Redovisningstjänster	38 750	58 125
Bankkostnader	3 717	4 676
Kabel-TV	34 500	39 732
Övriga externa kostnader	4 320	16 445
Lämnade gåvor och bidrag	300	4 300
Summa	766 312	1 099 366

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2022-07-01- 2023-12-31
Löner till kollektivanställda	22 000	38 000
Styrelsearvoden	20 400	39 200
Arvode revisor	5 000	0
Arbetsgivaravgifter	7 807	11 430
Summa	55 207	88 630

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-2 969 904	-2 828 535
-Årets avskrivning enligt plan	-141 369	-141 369
	<u>-3 111 273</u>	<u>-2 969 904</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 154 527	5 295 896
Bokfört värde byggnader	4 584 505	4 713 422
Bokfört värde markanläggningar	70 022	82 474
Bokfört värde mark	500 000	500 000
	<u>5 154 527</u>	<u>5 295 896</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	197 675	197 675
-Årets nyanskaffningar	53 900	53 900
	<u>251 575</u>	<u>251 575</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-203 065	-197 675
-Årets avskrivning enligt plan	-5 390	-5 390
	<u>-208 455</u>	<u>-203 065</u>
Redovisat värde vid årets slut	43 120	48 510

Not 6 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Ränta</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Handelsbanken 733	2024-06-01	1,65%		490 000
Handelsbanken 773	2024-10-30	1,69%		717 752
Handelsbanken 007	rörligt	4,15%	1 024 500	1 024 500
Handelsbanken 641	rörligt	4,40%	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken 495	2025-03-30	1,64%	481 250	486 250
Handelsbanken 250	2027-03-01	2,36%	1 091 634	1 102 858
Handelsbanken 139	2027-06-30	4,35%	633 750	640 250
Handelsbanken 233	2028-06-01	4,03%	474 000	
Handelsbanken 645	2029-10-30	3,78%	684 108	
			5 389 242	5 461 610
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-72 368	-72 368
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			-2 500 750	-3 182 608
Kvarstående långfristig del			2 816 124	2 206 634
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-2 816 124	-2 206 634
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter

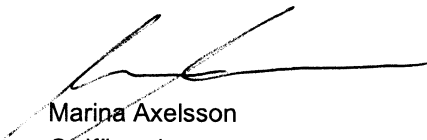
	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 707 500	5 707 500
varav i eget förvar	78 000	78 000
Summa ställda säkerheter	5 707 500	5 707 500

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	20 260	23 406
Förutbetalda intäkter	95 910	86 186
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 957	58 387
	182 127	167 979

Underskrifter

Katrineholm 2025-04-14



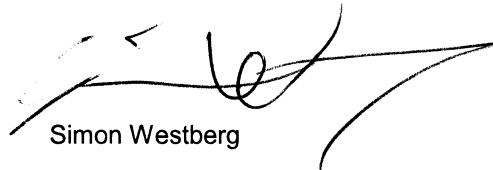
Marina Axelsson
Ordförande



Åsa Berggren



Irene Hernborg



Simon Westberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-06



Lina André
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinrankan

Orgnr: 718500-0408

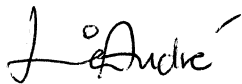
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vinrankan för förvaltningsåret 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval 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 2025- 05-06



Lina André
Förtroendevald revisor