

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vinrankan 1

769612-2501

2024



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vinrankan 1 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 (sek). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 kassaflödesanalys.

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 2024-09-27 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.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

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 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Eva Avner	Sammanställande
Göran Lindstedt	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2024.

Fastighetsfakta

Fakta om föreningens fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stockholm Druvklanen 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:

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

Verksamhet i lokalerna

Följande verksamhet bedrivs i de kommersiella lokalerna:

<u>Verksamhet i lokalerna</u>	<u>Area, kvm</u>	<u>Löptid</u>
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
<u>Mama Ye's AB (Restaurang)</u>	<u>175</u>	<u>2028</u>
	1 648	

Garage och parkeringsplatser

Garage och parkeringsplatserna fördelar sig enligt följande:

<u>Typ</u>	<u>Avsedd för</u>	<u>Antal, st</u>
Garageplatser	med Personbil	62
Garageplatser	motorcyklar	1
<u>Parkeringsplatser inomhus</u>	<u>moped och cykel</u>	<u>6</u>
		69

Gemensamma utrymmen

Följande gemensamma utrymmen finns tillgängliga inom föreningen.

Gemensamma utrymmen

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 bla parkeringsplatser på gatemark. Föreningens andelstal är 50%.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll, reparationer och förbättringar 2024

- * Årlig okulär kontroll av fasaden har utförts.
- * Årlig inspektion av yttertaket har genomförts.
- * Elrevision av fastigheten har genomförts i enlighet med nytt krav från Elsäkerhetsverket.
- * Buskar och klängväxter har tuktats på gården.
- * Filterbyte i samtliga lägenheter har genomförts.
- * Årligt underhåll av källargaragegolvet har utförts.
- * Gästlägenheten har fräschats upp med ny mikrougn, nya gardiner, nya kuddar och överkast med mera.
- * Ett högre staket och grind till innergården har installerats.
- * Brytskydd har installerats där dessa saknats på entrédörrar från gården.
- * Blåljuskod har införts, vilket ger polisen tillträde till fastighetens entréer.
- * Översyn och isolering av restaurangernas rökkanaler på vinden har genomförts.
- * Översyn, spolning och reparation av rören till restaurangernas och butikens fettavskiljare har genomförts.
- * Reparation och underhåll av vikkfönster hos Bankomat har utförts.
- * Spolning av avloppsstammar i samtliga lägenheter plus åtgärdande av ej godkända köksavloppsanslutningar i ca hälften av lägenheterna har utförts.
- * Övervakningskamera i entrén till Sjöviksvägen 39 har installerats p.g.a. upprepad skadegörelse.
- * Åtgärder mot malar i källarförråd har genomförts.
- * Garantibesiktning, efter 2 år, av energiinvesteringen har genomförts.
- * Genomgång, uppstädning och omorganisering av registren i porttelefonerna har genomförts.
- * Byte av fjärrkontroller till garaget har genomförts.
- * Markrännor har monterats på övre gården för bättre avrinning vid kraftigt regn.

Planerat underhåll och förbättringar

- * Två hjärtstartare installerades i januari 2025.
- * Översyn av vattenförbrukning som ökat med ca 10-20 % de senaste åren, 2025.
- * Cykelrensning i cykelrummen i mars 2025.
- * Översyn av fastighetens låssystem 2025.
- * Årlig inspektion av yttertaket och åtgärdande av eventuella brister 2025.
- * Grundlig kontroll av fasaden, som görs med 4 års intervall, 2025.
- * Årligt underhåll av garagegolvet 2025.
- * Filterbyte i samtliga lägenheter, september 2025.
- * Underhåll och eventuellt byte av avloppspumpar 2025.
- * Lagning av betonggolv i garaget 2026.
- * OVK, obligatorisk ventilationskontroll, i lägenheterna 2027.
- * Filterbyte i samtliga lägenheter i mars 2027.
- * Byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter 2028.
- * Byte eller renovering av 4 rökluckor på taket 2028.
- * Byte av nödbelysning som visar nödutgångar 2028.
- * Radonmätning enligt myndighetskrav 2029.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsskötsel AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel AB
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen följer fortlöpande händelser i omvärlden som kan påverka föreningen av såväl ekonomisk som allmän art. En avgiftshöjning med 5 procent genomfördes den 1 januari 2024. Avgifterna är trots den genomförda höjningen väsentligt lägre än de flesta jämförbara föreningars. En stor fördel för föreningen är de stora inkomsterna i form av hyror från de kommersiella lokalerna. Dessa hyror är indexreglerade. Föreningen amorterade 3,9 miljoner kronor under 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

En avgiftshöjning med 3 procent genomfördes den 1 januari 2025. Bredbandsavtalet med Bredband2 (tidigare Stockholms Stadsnät) förlängs med 3 år från den 11/6 2025.

Medlemsinformation

Medlemmar, överlåtelse och andrahandsuthyrningar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	259
Tillkommande medlemmar:	27
Avgående medlemmar:	-28
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	258
Medlemslägenheter:	162 st
Överlåtelse under året:	16 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 (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	16 820	16 207	14 457	13 934
Resultat efter finansiella poster	272	275	1 614	-80
Soliditet (%)	67	67	66	66
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt , grundavgift (kr/kvm)	613	582	555	555
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 475	12 732	13 321	13 646
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 996	14 284	14 945	15 310
Sparande per kvm (kr/kvm)	269	297	348	272
Räntekänslighet (%)	21	25	27	28
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	171	149	193	134
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	54	47	50	54

Lägenhetsel ingår i energikostnad per kvadratmeter, kr/kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	148 188 000	249 986 000	4 177 737	3 592 821	274 872	406 219 430
Reservering fond för yttre			72 000	-72 000		0
Balanseras i ny räkning				274 872	-274 872	0
Årets resultat					272 233	272 233
Belopp vid årets utgång	148 188 000	249 986 000	4 249 737	3 795 693	272 233	406 491 663

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 795 694
årets vinst	272 233
	4 067 927

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen	294 000
i ny räkning överföres	3 773 927
	4 067 927

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	16 819 840	16 207 268
Övriga rörelseintäkter	3	13 779	485 548
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		16 833 619	16 692 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 761 669	-7 047 014
Övriga externa kostnader	5	-694 846	-647 522
Personalkostnader	6	-346 203	-325 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 804 072	-3 804 068
Summa rörelsekostnader		-11 606 790	-11 823 760
Rörelseresultat		5 226 829	4 869 056
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 537	73 928
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 023 133	-4 668 112
Summa finansiella poster		-4 954 596	-4 594 184
Resultat efter finansiella poster		272 233	274 872
Resultat före skatt		272 233	274 872
Årets resultat		272 233	274 872

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	586 030 492	589 244 380
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	10 623 234	11 213 418
Summa materiella anläggningstillgångar		596 653 726	600 457 798
Summa anläggningstillgångar		596 653 726	600 457 798
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 085 687	3 318 260
Övriga fordringar	11	0	181 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		534 723	364 406
Summa kortfristiga fordringar		3 620 410	3 863 934
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 520 417	3 000 156
Summa kassa och bank		2 520 417	3 000 156
Summa omsättningstillgångar		6 140 827	6 864 090
SUMMA TILLGÅNGAR		602 794 553	607 321 888

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

398 174 000

398 174 000

Fond för yttre underhåll

4 249 737

4 177 737

Summa bundet eget kapital

402 423 737

402 351 737

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 795 694

3 592 821

Årets resultat

272 233

274 872

Summa fritt eget kapital

4 067 927

3 867 693

Summa eget kapital

406 491 664

406 219 430

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

97 790 465

101 123 801

Summa långfristiga skulder

97 790 465

101 123 801

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

91 433 336

92 000 000

Leverantörsskulder

492 515

1 585 470

Skatteskulder

94 716

215 858

Övriga skulder

1 032 722

732 316

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

5 459 135

5 445 013

Summa kortfristiga skulder

98 512 424

99 978 657

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

602 794 553

607 321 888

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

272 233

305 249

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 804 072

3 804 068

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

4 076 305

4 109 317

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

232 573

-3 152 104

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 836

3 690 515

Förändring av leverantörsskulder

-1 092 955

1 337 377

Förändring av kortfristiga skulder

193 388

3 533 527

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 403 475

9 518 632

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-3 900 000

-8 928 666

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 900 000

-8 928 666

Årets kassaflöde

-496 525

589 966

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 016 942

2 426 976

Likvida medel vid årets slut

2 520 417

3 016 942

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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 m.m. I bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Byggnader	120 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt , grundavgift (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

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 ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgifter-alla obligatoriska avgifter som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 285 926	7 866 473
Lokal hyror	5 053 690	4 710 906
Fastighetsskatt	513 216	589 863
Garage och parkeringsplatser	2 044 264	2 198 535
Överlåtelse- och pantavsättningar	0	23 531
Avgift andrahandsupplåtelse	0	24 078
Debiterade elkostnader	810 677	627 585
Gästlägenhet	54 300	80 850
Övriga intäkter	57 767	85 448
	16 819 840	16 207 269

I föreningens årsavgifter ingår... [t ex. värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband....]. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	13 779	485 548
	13 779	485 548

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsel	1 630 376	1 463 646
Uppvärmning	390 910	376 750
Vatten och avlopp	572 048	422 921
Sophämtning	450 563	361 555
Sotning	48 569	43 334
Hiss	45 711	504 424
Brandskydd	17 558	4 060

Fastighetsskötsel	59 109	84 395
Teknisk förvaltning	343 741	346 668
Fastighetsstäd	265 308	293 615
Trädgårdsskötsel	42 093	47 770
Snöröjning / sandning	31 699	52 153
Bredband / kabel-TV	442 618	483 675
Försäkring	215 631	204 702
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	764 060	757 418
Reparationer	680 909	1 282 574
Utbyte kylanläggning hos lokalhyresgäst	0	243 031
Underhåll	684 788	74 323
Obligatoriska besiktningar	75 978	0
	6 761 669	7 047 014

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	18 459	0
Arvode ekonomisk förvaltning	193 633	268 556
Extra ekonomisk förvaltning	0	7 341
Revisionsarvode	163 475	193 082
Tele- och datakommunikation	24 714	18 589
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	29 461	4 089
Konsultarvode	79 348	68 086
Bankkostnader	0	3 470
Övriga kostnader	48 983	84 309
Befarade kundförluster	136 773	0
	694 846	647 522

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	260 140	286 601
Övriga arvoden	1 998	7 000
Sociala kostnader	61 294	31 555
Möteskostnader	22 771	0
Totala personalkostnader	346 203	325 156

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärden byggnad	368 000 000	368 000 000
Anskaffningsvärde mark	255 000 000	255 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	623 000 000	623 000 000
Ingående avskrivningar	-33 755 620	-30 541 732
Årets avskrivningar	-3 213 888	-3 213 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 969 508	-33 755 620
Utgående redovisat värde	586 030 492	589 244 380

Taxeringsvärden byggnader	373 000 000	373 000 000
Taxeringsvärden mark	323 000 000	323 000 000
	696 000 000	696 000 000

Uppdelning taxeringsvärde bostäder	646 000 000	646 000 000
Uppdelning taxeringsvärde lokaler	50 000 000	50 000 000
	696 000 000	696 000 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 151 356	12 151 356
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 151 356	12 151 356
Ingående bidrag	-347 758	0
Årets bidrag	0	-347 758
Utgående bidrag	-347 758	-347 758
Ingående avskrivningar	-590 180	0
Årets avskrivningar	-590 184	-590 180
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-1 180 364	-590 180
Utgående redovisat värde	10 623 234	11 213 418

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
SEB 1,10 %, villkorsändras 2026-06-28	40 000 000	40 000 000
Danske bank 2,46 %, villkorsändras 2026-11-30	48 000 000	0
Danske bank 2,88 %, villkorsändras 2025-09-30	22 000 000	0
Danske bank Stibor 3 månader + 0,35 %, villkorsändras 2025-08-29	22 000 000	0
SBAB	0	48 000 000
SBAB	0	44 000 000
Swedbank 2,93 %, villkorsändras 2025-08-28, rörlig	20 000 000	20 000 000
Swedbank 3,21 %, villkorsändras 2026-01-23	9 790 465	10 590 465
Swedbank 2,91 %, villkorsändras 2025-06-28, rörlig	3 433 336	6 533 336
Swedbank 4,40 %, villkorsändras 2025-08-25	24 000 000	24 000 000
Avgår kortfrisig del av lång skuld	-91 433 336	-92 000 000
	97 790 465	101 123 801

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	225 000 000	225 000 000
	225 000 000	225 000 000

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	1 095
Parkeringsfordringar	0	163 386
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	0	16 787
	0	181 268

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode och arvode till valberedning	237 198	210 000
Sociala avgifter	45 394	32 343
Upplupna kostnader	387 509	305 363
Upplupna räntekostnader	725 517	869 119
Förutbetalda hyror och avgifter	4 063 517	4 028 189
	5 459 135	5 445 014

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Agneta Isborn Lind
Ordförande

Christer Blomkvist
Styrelseledamot

Torgny Göransson
Styrelseledamot

Lars Nyberg
Styrelseledamot

Ingemar Kedland
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINRANKAN 1 769612-2501 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-06 12:48:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: AGNETA ISBORN LIND

Agneta Isborn Lind

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-06 17:58:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN CHRISTER BLOMKVIST

Christer Blomkvist

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-06 14:37:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Torgny Göransson

Torgny Göransson

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-06 10:31:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS NYBERG

Lars Nyberg

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-06 13:05:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROLF INGEMAR KEDLAND

Ingemar Kedland

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-06 21:16:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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 2024 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

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2025-05-06 21:16:46 UTC</i>
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH	
Ella Bladh	
Auktoriserad revisor	
	Leveranskanal: E-post