

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vinrankan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 2051.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 procent. Samfälligheten förvaltar parkering, snöröjning mm.

Föreningen är delägare i samfälligheten Arbetsledaren (Bergrumsgaraget). Föreningens andel är 19,5 % vilket motsvarar 72 parkeringsplatser.

#### Styrelsen

Agneta Isborn Lind	Ordförande
Christer Blomkvist	Ledamot
Torgny Göransson	Ledamot
Gustav Kvibling	Ledamot
Lars Nyberg	Ledamot
Linda Schenk	Ledamot
Lars Hemmingsson	Suppleant
Oliver Holmqvist	Suppleant
Ingemar Kedland	Suppleant
Carolin Vogt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Eva Avner	
Anki Ljung	Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2021-02-25. Extra stämma med anledning av energiinvestering.

Extra föreningsstämma hölls 2021-09-30. Extra stämma med anledning av val av ny styrelseledamot.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Druvklasen 1	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

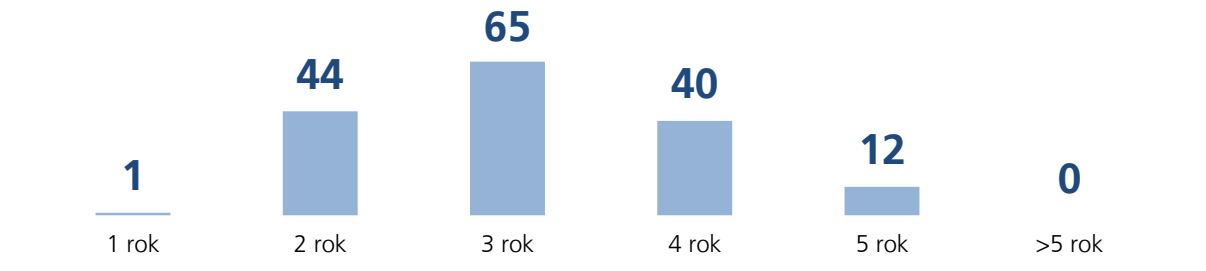
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 140 m<sup>2</sup>, varav 13 520 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 620 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 162 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sjövikshallens Livs AB (livsmedelsbutik)	1 063 m <sup>2</sup>	2025
Sjövikshallens Livs AB (Förråd)	42 m <sup>2</sup>	Tills vidare
J 2 Gruppen AB (restaurang)	199 m <sup>2</sup>	2024
J 2 Gruppen AB (kontor)	115 m <sup>2</sup>	2024
J 2 Gruppen AB (förråd)	54 m <sup>2</sup>	2024
Mama Ye's AB (restaurang)	175 m <sup>2</sup>	2025
Allgranth	38 m <sup>2</sup>	T.o.m april 2021
Garage	1 765 m <sup>2</sup>	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenheten	Används i huvudsak för uthyrning till föreningens medlemmar.
Bergrumsgaraget	Omfattar Bergrumsgaraget i kvarteret Arbetsledaren 1, Sjövik 7 och Lagbasen 1, där föreningens andelstal är 19.5% motsvarande 72 garageplatser.
Vingårdsgatans kvartersmark	Omfattar Vingårdsgatans kvartersmark tillsammans med BRF Vingården. Föreningens andelstal är 50%.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Takmålning, tidigare lagd på g a energiprojektet och solpaneler	2021
Årlig kontroll av fasaden okulärt plus stickprovsborrningar	2021
5 P-platser anordnade i gamla miljörummet vid Sjövikstorget 7 för mopeder/cyklar, för uthyrning till medlemmarna	2021
Ny teknisk förvaltare, Fastighetsskötsel AB från 1 januari 2021	2021
Buskar och klängväxter tuktade på innergården	2021
Röschaktsdörrar ombyggda för att minska damm i källarförråden	2021
Fotografier på gamla Årsta i entréerna uppsatta	2021
Filterbyte i samtliga lägenheter	2021
Rensning i cykelrummen	2021
Samtliga ventilationskanaler rengjordes i samband med OVK:n	2021
Ny OVK genomförd, godkänd	2021
Ny underhållsplan (30 år) upprättad, ska revideras årligen	2021
Planerat underhåll	År
Målning av lekstugan på innergården	2022
Energideklaration, tidigare lagd på g a energiprojektet	2022
Målning av stålytterdörrarna (miljörum cykelrum etc)	2022
Underhåll byte värmekabel i stuprör och hängrännor	2023
Spolning av avloppsstammar	2024
Byte av dränerings- och avloppspumpar	2025

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

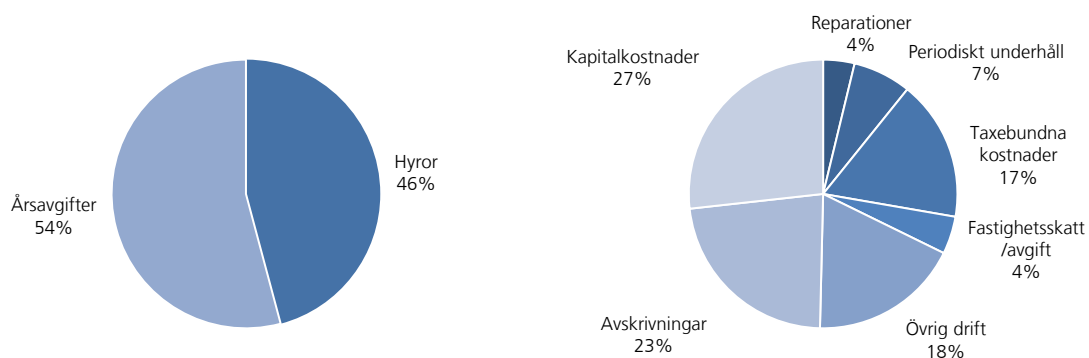
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB

Fram till 2021-12-31

**Föreningens ekonomi**

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 422 560</b>	<b>5 519 038</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	13 970 922	13 973 984
Finansiella intäkter	2 126	1 338
Minskning kortfristiga fordringar	34 576	0
Ökning av långfristiga skulder	9 033 334	0
	<b>23 040 959</b>	<b>13 975 322</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 079 823	5 673 814
Finansiella kostnader	3 758 884	3 848 387
Ökning av materiella anläggningstillgångar	10 274 929	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	265 946
Minskning av långfristiga skulder	0	3 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 250 983	1 083 653
	<b>22 364 594</b>	<b>14 071 800</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 098 925</b>	<b>5 422 560</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>676 365</b>	<b>-96 478</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

**Fördelning av intäkter och kostnader****Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Föreningen påbörjade genomförandet av en omfattande energibesparande investering, i form av installation av nya takfläktar med energiåtervinning, energiåtervinning från Sjövikshallens kylanläggning och installation av en solcellsanläggning.
- Nytt avtal avseende ekonomiskförvaltning med Allabrf, från och med den 1 januari 2022.
- Coronaviruset har påverkat styrelsearbetet framförallt på det sättet att stämmorna och styrelsemötena skett digitalt. Det har inte inneburit något hinder för att kunna bedriva styrelsearbetet på ett effektivt sätt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 162 st  
Överlåtelser under året: 20 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 267  
Tillkommande medlemmar: 37  
Avgående medlemmar: 38  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 266

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	555	554	554	555
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 806	2 812	2 751	2 412
Lån/m <sup>2</sup> totalyta	12 244	11 710	11 899	12 093
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	11	16	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	88	79	85	90
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	16	14	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	222	228	258	257
Soliditet (%)	66	67	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-80	1 239	-136	-171
Nettoomsättning (tkr)	13 934	13 897	13 797	13 064

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 520 m<sup>2</sup> bostäder och 1 620 m<sup>2</sup> lokaler samt garaget om 1 765 m<sup>2</sup>.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	148 188 000	0	0	148 188 000
Upplåtelseavgifter	249 986 000	0	0	249 986 000
Fond för yttre underhåll	4 680 442	470 163	41 940	4 168 339
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>402 854 442</b>	<b>470 163</b>	<b>41 940</b>	<b>402 342 339</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 555 138	-470 163	1 197 293	828 008
Årets resultat	-79 521	-79 521	-1 239 233	1 239 233
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 475 617</b>	<b>-549 684</b>	<b>-41 940</b>	<b>2 067 241</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>404 330 059</b>	<b>-79 521</b>	<b>0</b>	<b>404 409 580</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-79 521
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 025 301
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-470 163</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 475 617</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

<u>987 266</u>
<b>2 462 883</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 933 927	13 896 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 995	77 242
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 970 922</b>	<b>13 973 984</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 372 755	-4 942 801
Övriga externa kostnader	Not 5	-464 900	-496 263
Personalkostnader	Not 6	-242 168	-234 750
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 213 888	-3 213 888
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 293 711</b>	<b>-8 887 702</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 677 212</b>	<b>5 086 282</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 126	1 338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 758 859	-3 848 387
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 756 73</b>	<b>-3 847 049</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-79 521</b>	<b>1 239 233</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-79 521</b>	<b>1 239 233</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	595 672 156	598 886 044
Pågående byggnation	Not 9	10 274 929	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>605 947 085</b>	<b>598 886 044</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>605 947 085</b>	<b>598 886 044</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 227	24 430
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 171 863	5 034 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	279 713	357 799
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>5 460 803</b>	<b>5 417 101</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 716 011	1 026 342
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 716 011</b>	<b>1 026 342</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 085 232</b>	<b>6 443 443</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>613 123 899</b>	<b>605 329 487</b>	

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		398 174 000	398 174 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 680 442	4 168 339
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>402 854 442</b>	<b>402 342 339</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		1 555 138	828 008
Årets resultat		-79 521	1 239 233
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>1 475 617</b>	<b>2 067 241</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>404 330 059</b>	<b>404 409 580</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	197 090 467	143 190 465
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>197 090 467</b>	<b>143 190 465</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 895 332	54 762 000
Leverantörsskulder		808 086	206 221
Skatteskulder		695 448	1 266 572
Övriga skulder		0	245 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	304 507	1 248 921
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 703 373</b>	<b>57 729 442</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>613 123 899</b>	<b>605 329 487</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	7 502 348	7 495 433
Hyror lokaler momspliktiga	4 498 958	4 555 566
Hyror parkering moms	665 581	709 548
Hyror garage moms	0	4 800
Hyror parkering	9 000	0
Hyror garage	1 127 600	1 122 900
Hyror förråd	47 400	16 497
Hysesrabatt	0	-91 465
Elintäkter	14 038	14 164
Elintäkter laddstolpe	5 257	0
Avgift andrahandsuthyrning	18 516	30 061
Gästlägenhet	45 000	39 000
Öresutjämning	230	239
	<b>13 933 927</b>	<b>13 896 743</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader moms	13 806	7 068
Extra statligt stöd	0	45 733
Övriga intäkter	23 189	24 441
	<b>36 995</b>	<b>77 242</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	301 904	115 313
	Fastighetskötsel beställning	75 197	104 562
	Fastighetskötsel gård entreprenad	12 667	0
	Fastighetskötsel gård beställning	23 096	17 837
	Snöröjning/sandning	30 130	27 292
	Städning entreprenad	135 572	122 293
	Städning enligt beställning	21 098	52 687
	Mattvätt/Hyrmattor	42 022	48 511
	Sotning	16 015	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	209 506	0
	Hissbesiktning	23 497	9 093
	Myndighetstillsyn	3 645	0
	Gemensamma utrymmen	16 528	18 112
	Garage/parkering	11 750	0
	Gård	9 381	8 254
	Serviceavtal	172 314	167 724
	Förbrukningsmateriel	60 784	9 203
	Störningsjour och larm	0	13 484
	Brandskydd	43 023	44 397
		<b>1 208 130</b>	<b>758 762</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	2 468
	Brf Lägenheter	0	1 600
	Lokaler	34 638	12 254
	Gemensamma utrymmen	24 110	0
	Sophantering/återvinning	30 218	0
	Entré/trapphus	24 175	32 318
	Lås	16 266	44 399
	VVS	149 306	60 798
	Värmeanläggning/undercentral	490	8 390
	Ventilation	57 979	23 224
	Elinstallationer	0	3 473
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	26 302	20 364
	Hiss	49 207	25 270
	Tak	0	67 354
	Fasad	40 878	6 148
	Fönster	4 486	0
	Balkonger/altaner	0	9 375
	Garage/parkering	30 914	23 653
	Skador/klotter/skadegörelse	4 900	76 514
	Vattenskada	27 480	2 505
	Övrigt	6 995	0
		<b>528 343</b>	<b>420 107</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	35 241	0
	Lås	0	20 150
	Installationer	56 604	0
	Värmeanläggning	0	29 580
	Elinstallationer	0	186 143
	Bredband	0	37 468
	Tak	895 421	142 216
	Mark/gård/utemiljö	0	12 667
		<b>987 266</b>	<b>428 224</b>

Forts. Not 4		
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	240 907	188 978
Värme	1 493 485	1 338 676
Vatten	291 314	268 613
Sophämtning/renhållning	352 276	229 728
Grovsopor	0	19 487
	<b>2 377 982</b>	<b>2 045 482</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	202 921	198 751
Kabel-TV	293 653	291 458
Bredband	132 102	162 519
	<b>628 675</b>	<b>652 728</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>		
	<b>642 358</b>	<b>637 498</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>		
	<b>6 372 755</b>	<b>4 942 801</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Medlemsinformation	5 214	7 880
Tele- och datakommunikation	23 564	26 995
Juridiska åtgärder	18 328	88 578
Inkassering avgift/hyra	4 492	1 350
Revisionsarvode extern revisor	68 092	68 672
Föreningskostnader	44 856	22 488
Styrelseomkostnader	0	3 924
Fritids- och trivselkostnader	360	5 085
Studieverksamhet	1 160	0
Förvaltningsarvode	163 907	175 262
Administration	25 601	17 132
Korttidsinventarier	26 656	2 320
Konsultarvode	77 730	70 821
Tidningar facklitteratur	156	883
Föreningsavgifter	4 784	4 873
	<b>464 900</b>	<b>496 263</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft anställda.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse	188 402	189 200
Övriga arvoden	3 996	6 497
Sociala kostnader	49 770	39 053
	<b>242 168</b>	<b>234 750</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnad	3 213 888	3 213 888
	<b>3 213 888</b>	<b>3 213 888</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	623 000 000	623 000 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>623 000 000</b>	<b>623 000 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-24 113 956	-20 900 068
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 213 888	-3 213 888
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-27 327 844</b>	<b>-24 113 956</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>595 672 156</b>	<b>598 886 044</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	255 000 000	255 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	263 000 000	263 000 000
	Taxeringsvärde mark	210 600 000	210 600 000
		<b>473 600 000</b>	<b>473 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	433 000 000	433 000 000
	Lokaler	40 600 000	40 600 000
		<b>473 600 000</b>	<b>473 600 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående nybyggnation	10 274 929	0
		<b>10 274 929</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	642 484	634 330
	Momsavräkning	142 543	4 324
	Klientmedel hos SBC	4 168 764	4 396 218
	Fordringar kreditfakturor	3 922	0
	Räntekonto hos SBC	214 150	0
		<b>5 171 863</b>	<b>5 034 872</b>
<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Parkeringsintäkter	279 713	357 799
		<b>279 713</b>	<b>357 799</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	4 168 339	3 698 176
	Reservering enligt stadgar	470 163	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	470 163
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	41 940	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 680 442</b>	<b>4 168 339</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	2,120 %	48 000 000	48 000 000	2024-11-13
	SBAB	0,660 %	11 190 465	11 190 465	2023-02-14
	SBAB	0,000 %	0	10 762 000	Löst
	SBAB	0,000 %	0	44 000 000	Löst
	SBAB	2,630 %	44 000 000	44 000 000	2024-09-13
	SEB	1,100 %	40 000 000	40 000 000	2026-06-28
	Swedbank	0,282 %	9 162 000	0	Löp. 3 mån
	Swedbank	0,290 %	44 000 000	0	2023-08-25
	SEB	0,480 %	10 633 334	0	2023-06-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>206 985 799</b>	<b>197 952 465</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 895 332	-54 762 000	
			<b>197 090 467</b>	<b>143 190 465</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 181 985 799 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	225 000 000	225 000 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	135 087	133 093
	Sociala avgifter	42 444	32 200
	Ränta	3 948	3 308
	Avgifter och hyror	123 028	1 080 320
		<b>304 507</b>	<b>1 248 921</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Den under år 2021 påbörjade energiinvesteringen fullföljs under 2022.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Agneta Isborn Lind  
Ordförande

Linda Schenk  
Ledamot

Torgny Göransson  
Ledamot

Gustav Kvibling  
Ledamot

Lars Nyberg  
Ledamot

Ingemar Kedland  
Suppleant

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

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINRANKAN 1** 769612-2501 Sverige

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-05-18 06:35:55 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: AGNETA ISBORN LIND

Datum

Agneta Isborn Lind  
Ordförande

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-05-18 06:25:20 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA SCHENK

Datum

Linda Schenk  
Ledamot

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-05-18 06:49:25 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Torgny Göransson

Datum

Torgny Göransson  
Ledamot

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-05-18 07:08:59 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUSTAV KVIBLING

Datum

Gustav Kvibling  
Ledamot

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-05-18 06:39:33 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS NYBERG

Datum

Lars Nyberg  
Ledamot

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-05-18 06:28:04 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Ingemar Kedland

Datum

Ingemar Kedland  
Suppleant

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-05-18 08:00:50 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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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. Riskerna 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 2021 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***

***2022-05-18 08:01:40 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post