

Årsredovisning 2022

BRF Vingrån 6



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	3
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	12

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Vingrån 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens medlemmar finns i den bifogade förteckningen. Under 2022 har en överlåtelse av bostadsrätter skett.

Sedan 2017 sköts både den ekonomiska och den tekniska förvaltningen av Storholmen Förvaltning. Föreningen bildades under 2002 och är sedan 2016 en äkta bostadsrättsförening. Ekonomin har följt den ekonomiska planen.

Fastigheten inkluderar:

16 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

En lagerlokal om cirka 20 kvadratmeter.

20 garageplatser.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret:

Som alla vet hände mycket i världen under året och det påverkade också kraftigt vår förenings ekonomi. Vid halvårsskiftet höjde vi avgifterna med 10% för att kompensera för ökade kostnader eftersom att föreningen redan då påverkades av kraftigt höjda räntor på den del av lånen som vi behövde förnya. Styrelsen granskade, tillsammans med Storholmen, alla utgifter och inkomster noggrant för att göra budgeten mer balanserad för 2023. Aviseringar om kraftiga höjningar på stora kostnadsposter, bland annat fjärrvärmeavgiften och VA, togs i beaktande. Räntan på de lånedelar som behöver förnyas kommande år kommer också att gå upp kraftigt. Generellt rekommenderade den ekonomiska förvaltaren föreningen att budgetera för 10% kostnadsökningar för resterande kostnader. Styrelsen tog därför beslut att vid årsskiftet höja avgifterna med ytterligare 10%. Styrelsen varnade också för att ytterligare höjningar kan behövas under 2023, via e-post till medlemmarna.

Styrelsen inledde arbetet med att omförhandla garageavtalen för att kunna ge företräde till föreningens medlemmar samt anpassa garagehyrorna till gällande marknadsnivå. De befintliga kontrakten tillät endast höjningar med upp till 2% per år. Styrelsen gav i uppdrag åt Storholmen att initiera en omförhandling av garagekontrakten för att frigöra garageplatser åt de medlemmar som står i kö och för att kunna höja garagehyrorna med minst lika mycket som de sammanlagda avgiftshöjningarna.

En ljuspunkt för föreningens del var att elkostnaden, som för många ökat allra mest, faktiskt minskade för föreningen. Efter att styrelsen upptäckt att grannfastighetens (Vingrån 46) fläkt belastar föreningens elsystem har ägaren till Vingrån 46 debiterats en avsevärd kostnad som annars hade belastat föreningen. Utredningen som genomfördes för att identifiera problemet var dock kostsam och ett ytterligare lån på 500 000 kronor togs därför upp under året för att bekosta denna och täcka eventuella ytterligare kostnader. En planerad överkoppling av fläktens elförsörjning fick avbrytas eftersom Vingrån 46s elsystem inte var dimensionerat för att kunna klara den ökade belastningen.

Styrelsen har haft diskussioner under hela året med fastighetsägaren till Vingrån 46 som är lokalen där Grad Hotel finns och även med den person som driver hotellet/vandrarhemmet. Diskussionerna har bland annat berört omkoppling av el och kompensation för tidigare elförbrukning, men har hittills inte lett till någon överenskommelse.

Styrelsen har, tillsammans med Storholmen, medverkat i möte med Lantmäteriet. Fastighetsägaren till Vingrån 46 har ansökt om ett servitut för de fästen till ventilationskanalerna som sitter i grannfastigheten Vingrån 32s vägg. Styrelsen beslutade att stödja ansökan eftersom den berör en för Vingrån 45/46 gemensam anläggning, men inte vara medsökande.

Sensorer (Stockholm Exergis Intelligy) har satts upp i tre lägenheter för att undersöka effektiviteten i husets värmesystem och mätvärdena kan förhoppningsvis i ett senare skede användas för att spara energi.

OVK genomfördes i mars med hjälp från alla medlemmar.

Styrelsen ordnade två städdagar (vår och höst) med god uppslutning och gott humör.

Medlemsinformation:

Styrelsen har under 2022 haft 11 protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls onsdag 1 Juni 2022.

På årsstämman 2022 valdes följande styrelse:

Alina Wasso - Omval 1 år
Magnus Buhrgard - 1 år kvar
Filiph Nilsson - Nyval 2 år
Emil Christenson - Nyval 2 år

Suppleanter

Sara Zulaikha (Nori) - Omval 1 år
Kiki Jerneheim - Nyval 1 år

Stämman valde följande revisorer inför kommande år:

Vätterstadens revisionsbyrå AB
Peter Sandberg - Auktoriserad revisor, medlem i FAR
+ Revisorssuppleant (Godkänd revisor från byrån)

Stämman valde följande valberedning för kommande år:

Lena Järte
Mats Rabe

Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	424 921	657 470
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 440 980	1 133 284
Finansiella intäkter	181	2 137
Ökning av långfristiga skulder	500 000	0
Mottagna depositioner	350	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	193 757
	1 941 511	1 329 178
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	1 347 369	1 375 820
Finansiella kostnader	114 571	89 248
Ökning av kortfristiga fordringar	160 862	96 659
Minskning av kortfristiga skulder	34 861	0
	1 657 663	1 561 727
Likvida medel vid årets slut	708 769	424 921
Årets förändring av likvida medel	283 848	-232 549

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 414	1 130	1 067	1 172	842
Resultat efter finansiella poster	-189	-497	-1 236	-681	1 172
Soliditet (%)	54,0	56,0	57,0	60,0	61,0
Balansomslutning	19 603	19 326	19 630	20 792	21 593
Kassalikviditet (%) *	25	30	39	17	18
Årsavgift/kvm totalyta (kr)	562	536	523	500	1 100
Lån/kvm totalyta (kr)	7 259	6 832	6 832	6 832	6 832
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	229	169	132	159	144
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	229	251	254	229	266
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	104	149	113	132	117
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	94	76	78	55	61

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 171 kvm totalyta.

*Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 589 950	4 803 053	893 865	-15 021 776	-497 397	10 767 695
Överfört till fond för yttre års resultat			126 825	-126 825		0
Årets resultat				-497 397	497 397	0
Belopp vid årets utgång	20 589 950	4 803 053	1 020 690	-15 645 998	-188 529	10 579 166

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-15 645 999
Årets resultat	-188 529
	-15 834 528

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	185 937
I ny räkning överföres	-16 020 465
	-15 834 528

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 414 163	1 129 763
Övriga rörelseintäkter		26 817	3 521
Summa rörelseintäkter		1 440 980	1 133 284
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-1 347 369	-1 375 820
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar	7	-167 750	-167 750
Summa rörelsekostnader		-1 515 119	-1 543 570
Rörelseresultat		-74 139	-410 286
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181	2 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 571	-89 248
Summa finansiella poster		-114 390	-87 111
Resultat efter finansiella poster		-188 529	-497 397
Resultat före skatt		-188 529	-497 397
Årets resultat		-188 529	-497 397

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	18 531 649	18 699 399
Summa materiella anläggningstillgångar		18 531 649	18 699 399
Summa anläggningstillgångar		18 531 649	18 699 399
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		94 790	9 781
Övriga fordringar		3 763	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	264 056	191 960
Summa kortfristiga fordringar		362 609	201 747
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		708 769	424 921
Summa kassa och bank		708 769	424 921
Summa omsättningstillgångar		1 071 378	626 668
SUMMA TILLGÅNGAR		19 603 027	19 326 067

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		20 589 950	20 589 950
Upplåtelseavgifter		4 803 053	4 803 053
Fond för yttre underhåll		1 020 690	893 865
Summa bundet eget kapital		26 413 693	26 286 868
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 645 999	-15 021 777
Årets resultat		-188 529	-497 397
Summa fritt eget kapital		-15 834 528	-15 519 174
Summa eget kapital		10 579 165	10 767 694
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	8 500 000	6 400 000
Övriga skulder		350	0
Summa långfristiga skulder		8 500 350	6 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	0	1 600 000
Leverantörsskulder		227 542	242 542
Skatteskulder		8 203	12 201
Övriga skulder		35 156	43 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	252 611	260 151
Summa kortfristiga skulder		523 512	2 158 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 603 027	19 326 067

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).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:	År
-Byggnader	100
-Byggnadsinventarier	10
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter bostäder	658 596	627 228
Hyror, lokal och garage	367 200	370 332
Övrigt	-17 404	-33 164
Vidarefakturerering	405 771	165 367
	1 414 163	1 129 763

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel enligt avtal	32 137	21 501
Städning enligt avtal	35 616	35 248
Sophantering	52 764	43 892
Grovsopor	17 417	18 553
Tidningsinsamling	0	6 760
Entrémattor	4 725	5 006
El	267 759	198 263
Fjärrvärme	268 523	293 447
Vatten och avlopp	121 764	174 525
Hiss och kabel-TV	6 660	4 842
Förvaltningsarvode	29 387	30 652
Övrigt	17 588	26 135
	854 340	858 824

Not 4 Reparation och underhåll

	2022	2021
Fastighetsskötsel utöver avtal	171 590	164 314
Reparation och underhåll	136 659	192 781
Hisskostnader	6 925	6 980
Tomt och plantering	21 305	20 621
Förbrukningsmaterial	2 498	6 468
	338 977	391 164

Not 5 Administration

	2022	2021
Fastighetsförsäkring	34 678	33 786
Bevakning	30 491	20 661
Revisionsarvode	27 563	26 250
Bankkostnader	5 680	2 911
Fastighetsskatt- och avgift	42 094	34 094
Övrigt	13 548	8 131
	154 054	125 833

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	167 750	167 750
	167 750	167 750

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	22 280 005	22 280 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 280 005	22 280 005
Ingående avskrivningar	-3 580 606	-3 412 856
Årets avskrivningar	-167 750	-167 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 748 356	-3 580 606
Utgående redovisat värde	18 531 649	18 699 399
Taxeringsvärden byggnader	18 979 000	14 275 000
Taxeringsvärden mark	43 000 000	28 000 000
	61 979 000	42 275 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda driftkostnader	227 802	157 282
Förutbetald försäkring	36 253	34 678
	264 055	191 960

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	1,33	2026-05-20	1 600 000	1 600 000
Nordea	1,88	2023-04-20	1 600 000	1 600 000
Nordea	1,08	2023-04-19	1 600 000	1 600 000
Nordea	1,13	2025-04-16	1 600 000	1 600 000
Nordea	1,08	2024-04-17	1 600 000	1 600 000
Nordea	3,968	2023-07-10	500 000	0
			8 500 000	8 000 000

Om fem år förväntas skulden till kreditinstitut uppgå till 8,5 mkr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
	14 500 000	14 500 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsaviserade hyresintäkter	94 937	68 326
Upplupna driftskostnader	113 827	158 387
Upplupna räntekostnader	18 847	8 438
Upplupen revisionskostnad	25 000	25 000
	252 611	260 151

Stockholm 2023-

Alina Wasso
Ordförande

Magnus Buhgard
Ledamot

Emil Christenson
Ledamot

Filiph Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Peter Sandberg
Auktoriserad revisor