

**Årsredovisning**  
för  
**Brf. Vinkremlan**  
716419-4305

Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Brf. Vinkremlan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag vars ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende i flerfamiljhus och radhus i fastigheten Vinkremlan 1, Norrtälje. Tomtmarken innehas med äganderätt.

Föreningen har 79 medlemslägenheter med en total boendeyta om 6 073 kvm och upplåter med hyresrätt 36 garageplatser och arrenderar ut 58 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:    4 st. 1 rum och kök (46.4 kvm)  
                                  20 st. 2 rum och kök (61.6 kvm)  
                                  22 st. 3 rum och kök (72.9 kvm)  
                                  14 st. 3,5 rum och kök (88 kvm)  
                                  19 st. radhuslägenheter (95.8 kvm)

Föreningen är under år 2023 fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB..

Fastighetsavgiften för år 2023 uppgår till 271 793 kronor.

Taxeringsvärdet är 87 006 000 kronor.

Någon aktuell underhållsplan finns inte.

### *Verksamheten under året.*

Det har varit 10 styrelsemöten under år 2023.

Under året har vi bytt panel på Planetvägen 107 och 109.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Våren 2023 höjde föreningen avgifterna med 2 procent, vilket visade sig vara för lågt.

Från 2023 till 2024 har snitträntan på föreningens lån gått upp från 1,8 procent till 3,18 procent.

I augusti kommer ett större lån löpa ut och samma fördelaktiga ränta som föreningen haft kan man inte räkna med.

Utöver räntehöjningen har fjärrvärmén gått upp med 25 procent och vatten och avlopp med 30 procent. Styrelsen tog ett beslut i mars 2024 att höja avgifterna med 10 procent redan från och med maj 2024.

## Medlemsinformation

Under året har nio lägenheter överlåtits.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	6 024	5 834	5 857	5 774
Resultat efter finansiella poster	-665	-296	395	502
Soliditet (%)	1	3	3	2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	878	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 441	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 441	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	100	0	0	0
Räntekänslighet (%)	6	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	310	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	0	0	0

Nyckeltal specifikt för bostadsrättsföreningar har upptagits för första gången för år 2023.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 420 000	2 157 892	-3 357 521	-296 108	<b>924 263</b>
Disposition av föregående års resultat:		261 018	-557 126	296 108	<b>0</b>
Årets resultat				-664 923	<b>-664 923</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 420 000</b>	<b>2 418 910</b>	<b>-3 914 647</b>	<b>-664 923</b>	<b>259 340</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 914 647
årets förlust	-664 923
	<b>-4 579 570</b>

behandlas så att överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgarna i ny räkning överföres	261 018
	-4 840 588
	<b>-4 579 570</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		6 024 450	5 833 807
Övriga rörelseintäkter		0	15 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 024 450</b>	<b>5 848 807</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>3</b>		
Övriga externa kostnader		-4 340 554	-3 872 784
Personalkostnader	<b>4</b>	-560 025	-513 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 274 184	-1 279 529
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 174 763</b>	<b>-5 665 967</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-150 313</b>	<b>182 840</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79 070	10 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-593 680	-489 427
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-514 610</b>	<b>-478 948</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-664 923</b>	<b>-296 108</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-664 923</b>	<b>-296 108</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-664 923</b>	<b>-296 108</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	29 227 529	30 127 329
Installationer och andra tekniska anläggningar	6	3 055 037	3 396 477
Maskiner och inventarier	7	116 027	148 971
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 398 593</b>	<b>33 672 777</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**32 398 593**

**33 672 777**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Obetalda avgiftsfordringar		84 347	38 735
Övriga fordringar		0	24 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 988	62 732
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>147 335</b>	<b>125 830</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 594 417	2 586 308
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 594 417</b>	<b>2 586 308</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**2 741 752**

**2 712 138**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**35 140 345**

**36 384 915**

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 420 000

2 420 000

Fond för yttre underhåll

2 418 910

2 157 892

**Summa bundet eget kapital**

**4 838 910**

**4 577 892**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 914 647

-3 357 522

Årets resultat

-664 923

-296 108

**Summa fritt eget kapital**

**-4 579 570**

**-3 653 630**

**Summa eget kapital**

**259 340**

**924 262**

#### Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

32 079 186

33 065 298

**Summa långfristiga skulder**

**32 079 186**

**33 065 298**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

966 440

944 230

Inre reparationsfonden

609 913

564 390

Leverantörsskulder

376 886

293 579

Skatteskulder

25 294

19 581

Övriga skulder

21 884

40 376

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

801 402

533 199

**Summa kortfristiga skulder**

**2 801 819**

**2 395 355**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**35 140 345**

**36 384 915**

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-664 923	-296 108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 274 184	1 279 529
Betald skatt		-260 609	1 721
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>348 652</b>	<b>985 142</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-45 612	-9 975
Förändring av kortfristiga fordringar		18 636	90 678
Förändring av leverantörsskulder		83 307	-83 860
Förändring av kortfristiga skulder		589 239	82 911
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>994 222</b>	<b>1 064 896</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-175 612
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-175 612</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-986 112	-965 864
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-986 112</b>	<b>-965 864</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>8 110</b>	<b>-76 580</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 586 308	2 662 888
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 594 418</b>	<b>2 586 308</b>



## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Solceller	25 år

### Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	43 268 000	43 268 000
	<b>43 268 000</b>	<b>43 268 000</b>

### Not 3 Specifikation övriga externa kostnader

	2023	2022
El för värme/belysning	526 317	413 982
Fjärrvärme	616 745	557 990
Vatten o. avlopp	737 133	618 679
Sophämtning/renhållning	114 110	148 985
Snöröjning/sand-/sopning	198 763	107 696
Reparation o. underhåll	1 390 598	1 193 458
Diverse driftskostnader	7 651	60 369
Fastighetsavgift	271 793	259 746
Fastighetsförsäkring	96 268	122 491
Reparationer inventarier	37 117	27 575
Diverse övriga kostnader	215 559	169 712
Advokat-/juristkostnader	36 300	99 900
KabelTV	92 200	92 200
	<b>4 340 554</b>	<b>3 872 783</b>



**Not 4 Anställda, personal- och styrelsekostnader**

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Ersättning till styrelse och valberedning	38 000	46 250
Löner och andra ersättning till övriga anställda med avdrag för lönebidrag	390 663	311 796
Sociala kostnader	131 362	155 608
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>560 025</b>	<b>513 654</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 990 000	44 990 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 990 000</b>	<b>44 990 000</b>
Ingående avskrivningar	-14 862 671	-13 962 871
Årets avskrivningar	-899 800	-899 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 762 471</b>	<b>-14 862 671</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 227 529</b>	<b>30 127 329</b>

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 307 498	7 292 511
Inköp		14 987
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 307 498</b>	<b>7 307 498</b>
Ingående avskrivningar	-3 911 021	-3 570 661
Årets avskrivningar	-341 440	-340 360
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 252 461</b>	<b>-3 911 021</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 055 037</b>	<b>3 396 477</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 338 203	1 320 422
Inköp		160 625
Försäljningar/utrangeringar		-142 844
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 338 203</b>	<b>1 338 203</b>
Ingående avskrivningar	-1 189 232	-1 292 707
Försäljningar/utrangeringar		142 844
Årets avskrivningar	-32 944	-39 369
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 222 176</b>	<b>-1 189 232</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 027</b>	<b>148 971</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	28 115 066	29 288 378
	<b>28 115 066</b>	<b>29 288 378</b>

Norrtälje 6,5 2024



Britt Storm  
Ordförande



Christina Björklund



Pernilla Blomdahl



Bo Djärf



Katharina Jansson



Håkan Rahm

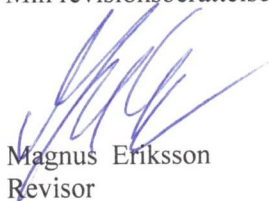


Johnny Samuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats

23,5

2024



Magnus Eriksson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vinkremlan (716419-4305).

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vinkremlan för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och utfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att med revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrtälje den 23 maj 2024

Magnus Eriksson