

# Årsredovisning 2025

Brf Vingården

769610-6785



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vingården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att hyra ut befintliga lokaler.

Föreningen har sitt säte i Stockholm .

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Vingården	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, men inte bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 169 bostadsrätter om totalt 12 563 kvm och 6 lokaler om 376 kvm. Byggnadens totalyta är 13 584 kvm.

Lokaler	Kontrakt till
Wallman & Co	2026-09-30
Kiropraktorkliniken i Liljeholmen AB	2027-01-01
Allgoths Glassbar	2028-05-31
Laser & Hudvård	2026-12-31
MW Interior Design	2028-06-30
Sjövikssalongen	2028-11-30
Vingårdsgatan 1, förråd Allgranth	2028-03-31

## Styrelsens sammansättning

Hans Lindevind	Ordförande
Monica Schnittger	Kassör
Eva Svalling	Styrelseledamot
Martin Kvist	Styrelseledamot
Malin Lingnert	Suppleant
Emira Ahmedhodzic	Styrelseledamot Avgått 20251231

## Valberedning

Torsten Malmberg  
Jan-Håkan Westbom  
Håkan Ingevik

## Firmateckning

Ordförande + annan ledamot, vice ordförande + annan ledamot, kassör + annan ledamot

## Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB
Karin Wirenhed	Internrevisor	
Thommy Lowén	Internrevisor	Revisorsuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda underhåll

- 2025 ● Stamspolning
  - Genomgång av fläktar på taken med lagerbyten
  - Nytt passersystem installerat
  - Polering av golv i trapphus och entreér
  - Ventilationskanalerna i lokalerna har rengjorts och nya filter satts in

## Planerade underhåll

- 2026 ● Byte fjärrvärmecentral
  - Byte av termostater, termostatventiler och injustering av värmesystemet

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elleverantör	Skellefteå Kraft
Kabel TV & Bredband	Tele2
Teknisk förvaltning	Nabo

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vingården G:a 1 resp Vinodlaren G.a 1 , med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar Vinodlar- och Vingårdsgatan gällande parkering, snöröjning och städning.

## Övrig verksamhetsinformation

Från maj 2025 ingår inte bostadsrättstillägget i föreningens försäkring

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen har som policy att löpande ompröva sina leverantörer med avseende på pris, kvalitet och service. Vi har gått över till K3 redovisning för bokslutet 2025.

### Förändringar i avtal

Inga väsentliga förändringar i våra avtal har gjorts under året.

### Övriga uppgifter

#### Solceller:

Föreningens solceller som installerades under 2023 har gjort nytta under året och producerat 122,8 MWh, vilket har kommit föreningen och medlemmarna till godo och har märkbart hållit nere föreningens elkostnad. I porten på Vingårdsgatan 1 finns en skärm som visar solcellernas dagliga produktion för dem som är intresserade.

Under året har omfattande underhålls- och servicearbeten genomförts för att säkerställa en väl fungerande och trivsam boendemiljö i bostadsrättsföreningen.

#### Passersystem:

Vi har installerat ett nytt passersystem som är fritt från användning av nycklar till allmänna utrymmen.

#### Ventilation:

Ventilationskanalerna har rengjorts och systemet injusterats för att optimera prestandan. Nya filter har installerats för att förbättra luftkvaliteten, och lagerbyten på fläktar i lokalerna har utförts för att säkerställa effektiv drift.

#### Stamspolning:

Stamspolning har utförts för att säkerställa att avloppssystemet fungerar effektivt och för att förebygga eventuella problem. I samband med detta har flera stammar filmats för att identifiera eventuella skador eller blockeringar. Dessutom har stuprören spolats för att säkerställa god vattenavrinning.

#### Entréer och Boendeplan:

Samtliga utrymmen har rengjorts grundligt. Golvvård har utförts, inklusive vaxning av linoleumgolvet och behandling av trappor och entréer för att förbättra deras utseende och hållbarhet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 275 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 272 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	13 259 848	13 375 684	12 282 985	11 313 777
Resultat efter fin. poster	-2 742 180	-1 028 582	-605 720	-1 341 530
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	8 614 730	9 465 370	8 566 966	10 152 325
Taxeringsvärde	540 960 000	561 318 000	561 318 000	561 318 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	822	829	766	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,6	77,7	77,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 716	7 812	7 907	8 003
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 136	7 225	7 314	7 762
Sparande / kvm totalyta, kr	260	240	219	308
Elkostnad / kvm totalyta, kr	56	58	84	57
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	134	131	104	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	37	30	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	238	225	217	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	3,43	2,63	-
Räntekänslighet (%)	9,28	9,42	10,32	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 677 910 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat om -2 742 180 kr. Det negativa resultatet beror till största delen på ökade avskrivningar som följd av övergången från redovisningsregelverket K2 till K3. Det nya regelverket innebär en annan avskrivningsmodell och som ger högre kostnader för avskrivningar.

De ökade avskrivningarna är en redovisningsmässig kostnad och årets negativa resultat påverkar inte föreningens kassaflöde. Föreningen har under året amorterat 1 200 000 kr, har ett sparande på 260 kr/kvm och har ändå ett positivt kassaflöde. Styrelsen bedömer att föreningens löpande ekonomi är stabil och att underskottet inte speglar en faktisk försämring av det ekonomiska läget. För att kunna säkerställa föreningens finansiering på riktigt lång sikt har styrelsen under året utökat underhållsplanen till 50 år. Styrelsen följer kontinuerligt föreningens ekonomiska utveckling för att säkerställa att framtida åtaganden kan fullgöras.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	117 679 000	-	-	117 679 000
Upplåtelseavgifter	194 011 000	-	-	194 011 000
Fond, yttre underhåll	9 465 370	-	-850 640	8 614 730
Balanserat resultat	849 987	-1 028 582	850 640	672 045
Årets resultat	-1 028 582	1 028 582	-2 742 180	-2 742 180
<b>Eget kapital</b>	<b>320 976 775</b>	<b>0</b>	<b>-2 742 180</b>	<b>318 234 595</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	672 045
Årets resultat	-2 742 180
<b>Totalt</b>	<b>-2 070 135</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 081 920
Att från yttre fond i anspråk ta	-494 995
Balanseras i ny räkning	-2 657 060
	<b>-2 070 135</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	13 259 850	13 375 685
Övriga rörelseintäkter	3	23 469	28 806
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 283 319</b>	<b>13 404 491</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 677 269	-6 611 979
Övriga externa kostnader	9	-447 460	-703 502
Personalkostnader	10	-385 893	-368 444
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 761 500	-3 434 449
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 272 122</b>	<b>-11 118 374</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>11 196</b>	<b>2 286 117</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 761	72 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 797 137	-3 387 424
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 753 376</b>	<b>-3 314 699</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 742 180</b>	<b>-1 028 582</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 742 180</b>	<b>-1 028 582</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	410 849 197	416 574 493
Maskiner och inventarier	13	922 237	98 794
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>411 771 434</b>	<b>416 673 287</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>411 771 434</b>	<b>416 673 287</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		102 688	379 965
Övriga fordringar	15	3 072 306	3 767 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	392 695	366 633
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 567 689</b>	<b>4 513 903</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 292 347	1 158 195
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 292 347</b>	<b>1 158 195</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 860 036</b>	<b>5 672 098</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>418 631 470</b>	<b>422 345 385</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		311 690 000	311 690 000
Fond för yttre underhåll		8 614 730	9 465 370
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>320 304 730</b>	<b>321 155 370</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		672 045	849 987
Årets resultat		-2 742 180	-1 028 582
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 070 135</b>	<b>-178 595</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>318 234 595</b>	<b>320 976 775</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	44 416 314	17 016 400
Övriga långfristiga skulder		5 000	5 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 421 314</b>	<b>17 021 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	52 515 732	81 115 646
Leverantörsskulder		534 483	382 138
Skatteskulder		909 606	890 371
Övriga kortfristiga skulder		71 487	96 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 944 253	1 862 557
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>55 975 561</b>	<b>84 347 210</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>418 631 470</b>	<b>422 345 385</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>11 196</b>	<b>2 286 117</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	5 761 500	3 434 449
	<b>5 772 696</b>	<b>5 720 565</b>
Erhållen ränta	52 223	64 263
Erlagd ränta	-2 824 797	-3 459 780
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 000 122</b>	<b>2 325 048</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	188 242	-568 963
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	255 925	272 140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 444 289</b>	<b>2 028 226</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-859 647	-109 375
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-859 647</b>	<b>-109 375</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 200 000	-1 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 200 000</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 384 642</b>	<b>718 851</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 462 745</b>	<b>3 743 894</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 847 387</b>	<b>4 462 745</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vingården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,88 %
Yttertak	2,18 %
Fasader	4,35 %
Balkonger	17,42 %
Fönster	2,18 %
Stamledningar VA	3,48 %
Stamledningar Värme	1,58 %
Styr & övervakning	17,42 %
Ventilation	8,71 %
El	17,42 %
Hissar	8,71 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	9 766 140	9 802 598
Hysesintäkter lokaler, moms	1 276 271	1 247 421
Garagehyra	794 500	738 191
Hysesintäkter p-plats	36 000	0
Hysesintäkter p-plats, moms	451 283	446 937
Hysesintäkter förråd	16 200	20 574
Hysesintäkter förråd, moms	20 125	13 122
Hysesintäkter övr objekt	6 984	0
Deb. fastighetsskatt, moms	168 794	158 588
El	3 250	0
El, moms	554 588	681 003
Laddbox	39 550	43 050
EL solceller, moms	540	3 670
Nycklar/lås vidarefakturering	100	0
Övernattnings-/gästlägenhet	89 350	73 900
Fakturerade kostnader	0	107 958
Övriga intäkter	0	32 623
Administrativ avgift, moms	1 239	245
Administrativ avgift	15 694	931
Andrahandsuthyrning	19 239	4 875
Öres- och kronutjämning	3	-2
<b>Summa</b>	<b>13 259 850</b>	<b>13 375 685</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	0	15 660
Övriga intäkter	23 469	8 427
Försäkringsersättning	0	4 719
<b>Summa</b>	<b>23 469</b>	<b>28 806</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Tagghantering	5 257	2 256
Tvättstugeservice	8 352	0
Fastighetsskötsel	203 296	200 311
Garage/parkering	0	24 234
Rengöring av sopkärl 2024	0	55 393
Städning	299 595	189 829
Besiktning och service	24 684	17 281
Ventilationskontroll OVK	0	3 781
Underhållsplan	12 428	0
Brandskydd	12 376	38 267
Hiss serviceavtal	41 171	0
Övriga serviceavtal	40 804	80 022
Gemensamma utrymmen	0	18 443
Trädgårdsarbete	54 368	22 873
Snöskottning	68 778	118 756
Klottersanering	11 688	0
Mattservice	54 602	41 934
Övriga köpta tjänster	18 890	0
<b>Summa</b>	<b>856 289</b>	<b>813 379</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	16 196
Bostäder VVS	13 634	0
Lokaler	2 138	67 828
Tvättstuga	5 957	20 977
Trapphus/port/entr	25 554	0
Källarutrymmen	3 108	0
Dörrar och lås/porttele	32 373	28 697
Övriga gemensamma utrymmen	26 974	8 762
VA	31 141	87 364
Värme	3 953	44 739
Ventilation	11 745	151 201
El	11 076	34 858
Hissar	172 576	26 778
Fönster	0	2 501
Gård/markytor	11 179	21 593
Garage och p-platser	20 873	13 883
Försäkringsärende/vattenskada	92 126	48 655
Reparation p.g.a. skadegörelse	7 651	8 948
<b>Summa</b>	<b>472 058</b>	<b>582 979</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	141 295	0
Lokaler	72 184	0
Ventilation	194 224	472 351
El	28 118	207 439
Hissar	70 060	0
Tak	0	15 855
Fönster	0	49 991
Garage och p-platser	0	105 003
<b>Summa</b>	<b>505 881</b>	<b>850 640</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	759 134	784 552
Uppvärmning	1 814 928	1 773 275
Vatten	657 789	502 741
Sophämtning	383 488	392 219
<b>Summa</b>	<b>3 615 338</b>	<b>3 452 786</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Rengöring av sopkärl	61 431	0
Fastighetsförsäkringar	166 509	139 680
Bredband/Kabel-TV	434 948	323 865
Arvode teknisk förvaltning	103 859	0
Fastighetsskatt	460 956	448 650
<b>Summa</b>	<b>1 227 703</b>	<b>912 195</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	31 141	19 181
Förbrukningsmaterial	5 016	0
Reparation och underhåll	5 687	0
Extern representation avd.gill	1 790	0
Kontorsmtrl trycksaker	6 914	0
Telekommunikation	1 269	24 259
Datakommunikation	13 808	0
Postbefordran	746	0
Juridiska kostnader	17 771	98 704
Inkasso	0	6 620
Revisionsarvoden	34 220	24 513
Styr.möte/stämman/städdag	27 820	12 643
Trivselåtgärder	2 996	5 671
Föreningskostnader	0	36 318
Ekonomisk förvaltning	202 662	323 178
Övriga förvaltningskostnader	67 078	92 339
Överlåtelsekostnad	2 046	0
Pantsättningskostnad	2 631	0
Mättningskostnader	3 853	0
Konsultkostnader	0	10 768
Bankkostnader	5 643	0
Medlems- & föreningsavg	9 910	0
Övriga externa kostnader	4 458	49 309
<b>Summa</b>	<b>447 460</b>	<b>703 502</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	294 000	286 500
Löner, arbetare	15 000	10 000
Sociala avgifter	76 893	71 944
<b>Summa</b>	<b>385 893</b>	<b>368 444</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 791 492	3 385 930
Övriga räntekostnader	5 645	1 494
<b>Summa</b>	<b>2 797 137</b>	<b>3 387 424</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	455 362 733	455 362 733
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>455 362 733</b>	<b>455 362 733</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-38 788 240	-35 364 376
Årets avskrivning	-5 725 296	-3 423 864
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-44 513 536</b>	<b>-38 788 240</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>410 849 197</b>	<b>416 574 493</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>155 000 000</i>	<i>155 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	333 200 000	306 200 000
Taxeringsvärde mark	207 760 000	255 118 000
<b>Summa</b>	<b>540 960 000</b>	<b>561 318 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	153 313	43 938
Årets inköp= Nytt Passersystem	859 647	109 375
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 012 960</b>	<b>153 313</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-54 519	-43 934
Årets avskrivning	-36 204	-10 585
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-90 723</b>	<b>-54 519</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>922 237</b>	<b>98 794</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	514 326	462 755
Övriga fordringar	2 940	0
Borgo	898 642	796 312
Annan bank	0	657 891
Nabo Klientmedelskonto	1 656 398	1 850 346
<b>Summa</b>	<b>3 072 306</b>	<b>3 767 304</b>

Skillnaden mellan posterna *Övriga fordringar* och *Kassa och bank* jämfört med föregående år beror på en omklassificering av Nabos klientmedel. I föregående årsredovisning redovisades dessa under *Kassa och bank*, medan de i årets redovisning klassificeras som *Övriga fordringar* i enlighet med redovisningsprinciperna för klientmedel. Omklassificeringen påverkar jämförbarheten mellan posterna men har ingen påverkan på föreningens resultat eller totala tillgångar.

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 492	22 677
Fastighetsskötsel	55 013	0
Försäkringspremier	48 330	69 845
Kabel-TV	44 559	44 554
Bredband	63 597	63 597
Förvaltning	38 704	0
Inkomsträntor	0	8 462
Övr förutb kostn uppl int	0	157 498
<b>Summa</b>	<b>392 695</b>	<b>366 633</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	2,33 %	14 775 812	14 775 812
Stadshypotek	2026-03-30	3,77 %	17 016 400	17 016 400
Stadshypotek	2026-03-30	2,23 %	19 523 520	19 523 520
Swedbank	2027-05-25	2,59 %	29 241 314	30 441 314
Swedbank	2028-11-24	2,84 %	16 375 000	16 375 000
<b>Summa</b>			<b>96 932 046</b>	<b>98 132 046</b>
Varav kortfristig del			52 515 732	81 115 646

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 932 046 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 932	17 649
Städning	14 687	0
El	95 149	53 534
Uppvärmning	245 852	221 483
Uppkost revision	5 880	0
Utgiftsräntor	102 930	130 590
Vatten	51 183	0
Löner	220 592	213 092
Sociala avgifter	71 158	66 953
Förutbetalda avgifter/hyror	1 128 890	1 159 256
<b>Summa</b>	<b>1 944 253</b>	<b>1 862 557</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	140 600 000	140 600 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Eva Svalling  
Styrelseledamot

---

Hans Lindevind  
Ordförande

---

Martin Kvist  
Styrelseledamot

---

Monica Schnittger  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Toresson Revision AB  
Carina Toresson  
Revisor

---

Karin Wirenhed  
Internrevisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.04.2026 13:25

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 17.04.2026 10:49

**DOCUMENT ID:**

HyFzN\_y6Wg

**ENVELOPE ID:**

BkOGVOypbx-HyFzN\_y6Wg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vingården, 769610-6785 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

21 pages

**SHA-512:**

ea9ee21dbd9d0eeb37aa9c982ce39c7c300389a816f86b

2848fa8f6411f3b4b6af5054a202e9afd2eedf5607101a0

886b6b143c8787bb68670d084ec653ad83d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONICA SCHNITTGER monica@brfvingarden.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 12:06 17.04.2026 12:05	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.243.57
2. EVA SVALLING eva@brfvingarden.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 12:25 17.04.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.134.113
3. LEIF FREDRIK MARTIN KV IST martin@brfvingarden.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 12:34 17.04.2026 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.239.38
4. HANS ERIK ANDERS LIND EVIND hans@brfvingarden.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 12:36 17.04.2026 12:35	eID Low	Swedish BankID IP: 195.226.220.130
5. Carina Eva Marie Toresso n carina@toressonrevision. se	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:00 17.04.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.45
6. KARIN INGRID HELENA W IRENHED karin.wirenhed@gmail.co m	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:25 17.04.2026 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.146.79

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAeS  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vingården, org.nr 769610-6785.

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vingården för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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*

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste 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 BRF Vingården för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Extern revisor 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Toresson  
Toresson Revision AB

Karin Wirenhed  
Internrevisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.04.2026 13:23

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 17.04.2026 10:49

**DOCUMENT ID:**

HyFGN\_Jabe

**ENVELOPE ID:**

BkOz4uJ6Zx-HyFGN\_Jabe

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Vinga?rden 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

1c7f931cc63b3ade137cea1b21fb72bfdc24ebd9cc13719  
e238abe9ae88bbd37b5afb2c499ca7cc43d904c47e1de8  
e9782479b56b0387d389808648b2ed67378

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresso n carina@toressonrevision. se	Signed Authenticated	17.04.2026 12:59 17.04.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.45
2. KARIN INGRID HELENA W IRENHED karin.wirenhed@gmail.co m	Signed Authenticated	17.04.2026 13:23 17.04.2026 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.193.65

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAES  
sealed

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed