

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Vinlunden**  
769616-2184

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Vinlunden intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 25 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 25 maj 2026

Viktor Brandon Leek

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vinlunden, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 december 2023.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Jäskaret 1 i Stockholms kommun den 31 mars 2008. Lagfart erhöles den 14 oktober 2008. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem till åtta våningar med totalt 143 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca. 13 217 kvm och fem lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca. 1 099 kvm. Föreningen har 121 bil- och sju motorcykelplatser i eget parkeringsgarage under huset. 42 av parkeringsplatserna är elbilsplatser och dessa byggs ut kontinuerligt efter behov.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en föreningslokal/övernattningslägenhet, ett övernattningsrum, och en gästparkering i garaget som medlemmarna kan hyra. Det finns även tvättstuga och aktivitetsrum med pingisbord som kan nyttjas av föreningens medlemmar.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Allgranth AB om teknisk förvaltning omfattande fastighetsskötsel, fastighetsjour, drift, trädgårdsskötsel, snöröjning och taksikotning. Städning utförs av HSB Städ Stockholm AB. Hissjour och -service av Kone AB. Besiktning av hissar av Inspecta Sweden AB. Sophämtning av Stockholm Vatten Avfall AB och källsortering av Pre Zero Recycling AB.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 613 000 000 kr, varav byggnadsvärde 389 000 000 kr och markvärde 224 000 000 kr. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat på bostäder med 570 000 000 kr och på lokaler med 43 000 000 kr.

### Skatter och avgifter

Byggnaden färdigställdes 2009. Från och med år 2020 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften är indexreglerad och knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

| <u>Hyresgäst</u>          | <u>Lokaltyp</u> | <u>Moms</u> | <u>Yta kvm/platser</u> | <u>Löptid t.o.m.</u> |
|---------------------------|-----------------|-------------|------------------------|----------------------|
| JM AB                     | Butik           | ja          | 149 + 47 förråd        | 2027-09-30           |
| SOS Mäklari AB            | Butik           | ja          | 136                    | 2027-09-30           |
| Theoohjag                 | Butik/kontor    | ja          | 67                     | 2027-01-31           |
| Totalkropp Napr. P V AB   | Naprapat        | ja          | 74                     | 2027-09-30           |
| Liljeholmens stadsdelsn.. | Förskola        | ja          | 673                    | 2029-09-30           |

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och är mervärdesskattpliktiga för garageplatser som hyrs ut frivilligt till andra än medlemmar i föreningen. Från oktober 2026 kommer detta även att gälla garageplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

### Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 11.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll har skett med ett belopp motsvarande 100 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Installation av 12 nya elbilsaddare, totalt har föreningen nu 42 laddplatser.
- Byte av tätningslister/borstlister i samtliga lägenhetsfönster.
- Beslut att inte gå vidare med solceller efter djupgående teknisk och ekonomisk utvärdering.
- Elrevision utan noterbara anmärkningar eller efterföljande åtgärder.
- Byte av cirkulationspumpar i undercentral.
- Amortering á 3 MSEK.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Övergång till K3-redovisning (se separat kommentar).
- Höjning av månadsavgift med +5% för lägenheter och 10% för extraförråd. Parkeringsplatser höjdes fn inte, men moms kommer att tillkomma senare under året i linje med ändrat regelverk från Skatteverket.
- Nedsläckning av 2G-/3G-nätet medför byte av nödtelefoni i hissar under året.
- Serverbyte för övervakningskameror.

### **Kommentar avs. K3-redovisning**

Från och med räkenskapsåret 2026 är det krav på bostadsrättsföreningar att redovisa enligt K3 istället för K2, vilket varit standard fram till nu. Övergången till K3 innebär en anpassning till en mer detaljerad redovisning av fastighetens komponenter. I K2 sågs hela fastigheten som en enhet och den skrevs av på den tekniska livslängden på stommen och alla ev. framtida utbyten av komponenter hänfördes till resultaträkningen.

Under K3 regelverket bryts hela fastighetens ner i komponenter (tak, fasad, hissar etc.) som skrivs av enligt sin beräknade tekniska livslängd. Resultatet blir mer rättvisande redovisningsmässigt, men gör att avskrivningarna blir väsentligt mycket högre än tidigare vilket gör att föreningens ekonomiska resultat blir sämre. Resultatförändringen är dock endast redovisningsmässig, då det inte påverkar de faktiska in- och utbetalningarna på kontot och det är den likvida situationen som styr nivån på avgiftsuttaget i föreningen, vilket innebär att det i praktiken inte blir någon skillnad mot idag.

### **Medlemsinformation**

| <i>Förändringar i medlemsantalet</i>                | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början        | 245         | 250         |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 16          | 15          |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret     | <u>-19</u>  | <u>-21</u>  |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 242         | 245         |

Under året har 10 (10) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 3 lägenheter upplåtits i andra hand.

### Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 22 maj 2025 haft följande sammansättning:

|                         |                         |                |
|-------------------------|-------------------------|----------------|
| Anders Sävås            | Ledamot                 | vald till 2027 |
| Johan Langer            | Ledamot                 | vald till 2026 |
| Piret Dahlin            | Ledamot/vice ordförande | vald till 2026 |
| Roberth Lundin          | Ledamot                 | vald till 2026 |
| Viktor Brandon Leek     | Ledamot/ordförande      | vald till 2026 |
|                         |                         |                |
| Christer Göthe          | Suppleant/sekreterare   | vald till 2027 |
| Elin Stangegård         | Suppleant               | vald till 2026 |
| Kristina Mittag-Leffler | Suppleant               | vald till 2027 |
| Markus Thelin           | Suppleant               | vald till 2027 |

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 (14) protokollförda sammanträden (varav ett möte var konstituerande).

För styrelsens ledamöter har ansvarsförsäkring tecknats hos Trygg-Hansa.

### Revisorer

Kungsbron Borevision AB  
Huvudansvarig Andreas Holman

### Valberedning

John Leijonhufvud  
Mikhail Lartcev  
Lars Berndtsson

| <b>Flerårsöversikt</b>                                  | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                                    | 15 399,27   | 15 199,85   | 13 936,07   | 13 331,41   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                  | -5 364,36   | -2 481,81   | -3 629,37   | -448,65     |
| Resultat exkl avskrivningar, tkr                        | 2 704       | 1 949       | 819         | 4 031       |
| Soliditet, %                                            | 72,92       | 72,83       | 72,78       | 72,97       |
| Genomsnittlig skuldränta, %                             | 2,53        | 3,01        | 2,48        | 1,57        |
| Fastighetens belåningsgrad, %                           | 27          | 27          | 27          | 27          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 723         | 723         | 657         | 606         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm totalyta)                 | 9 308       | 9 473       | 9 584       | 9 639       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 12 787      | 13 014      | 13 165      | 13 241      |
| Sparande per kvm (kr/kvm totalyta)                      | 219         | 176         | 164         | 227         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 17,69       | 18,01       | 20,05       | 21,87       |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm totalyta)                 | 140         | 129         | 122         | 132         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 62,76       | 62,83       | 61,43       | 60,03       |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att underhåll genomförts till en kostnad av 1 279 TSEK samt ökade driftskostnader, vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2025-12-31.

Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

### Förändringar i eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 262 762 000          | 228 003 000           | 4 312 552                   | -17 879 591            | -2 481 810        | <b>474 716 151</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       | 1 389 478                   | -3 871 288             | 2 481 810         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                      |                       |                             |                        | -5 364 354        | <b>-5 364 354</b>  |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>262 762 000</b>   | <b>228 003 000</b>    | <b>5 702 030</b>            | <b>-21 750 879</b>     | <b>-5 364 354</b> | <b>469 351 797</b> |

### Resultatdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står;  
ansamlad förlust  
årets förlust

-21 750 880  
-5 364 354  
**-27 115 234**

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll  
ianspråktagande av fond för yttre underhåll  
i ny räkning överföres

1 321 700  
-1 278 793  
-27 158 141  
**-27 115 234**

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

## Resultaträkning

|                                                  | Not  | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |      |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2    | 15 399 273                | 15 199 851                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |      | <b>15 399 273</b>         | <b>15 199 851</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |      |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 3    | -6 841 409                | -6 392 580                |
| Övriga externa kostnader                         | 4    | -1 206 694                | -1 372 255                |
| Personalkostnader                                | 5    | -343 624                  | -330 468                  |
| Avskrivningar                                    | 6, 7 | -8 068 646                | -4 431 276                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |      | <b>-16 460 373</b>        | <b>-12 526 579</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |      | <b>-1 061 100</b>         | <b>2 673 272</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                        |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |      | 24 901                    | 60 032                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |      | -4 328 155                | -5 215 114                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |      | <b>-4 303 254</b>         | <b>-5 155 082</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |      | <b>-5 364 354</b>         | <b>-2 481 810</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                            |      | <b>-5 364 354</b>         | <b>-2 481 810</b>         |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 6   | 637 163 508 | 645 023 818 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 7   | 1 091 657   | 1 135 978   |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 638 255 165 | 646 159 796 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 638 255 165 | 646 159 796 |
| Omsättningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 4 357       | 0           |
| Övriga fordringar                            | 8   | 4 736 499   | 4 967 592   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9   | 434 487     | 393 872     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 5 175 343   | 5 361 464   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 208 801     | 249 851     |
| Summa kassa och bank                         |     | 208 801     | 249 851     |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 5 384 144   | 5 611 315   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 643 639 309 | 651 771 111 |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 490 765 000        | 490 765 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 5 702 030          | 4 312 552          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>496 467 030</b> | <b>495 077 552</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -21 750 880        | -17 879 591        |
| Årets resultat                               |            | -5 364 354         | -2 481 810         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-27 115 234</b> | <b>-20 361 401</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>469 351 796</b> | <b>474 716 151</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10, 12     | 143 000 000        | 110 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>143 000 000</b> | <b>110 000 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10, 12     | 26 000 000         | 62 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 609 774            | 1 251 355          |
| Skatteskulder                                |            | 1 495 622          | 1 632 317          |
| Övriga skulder                               |            | 15 848             | 1 157              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 3 166 269          | 2 170 131          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>31 287 513</b>  | <b>67 054 960</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>643 639 309</b> | <b>651 771 111</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Resultat efter finansiella poster                                                 | -5 364 354       | -2 481 810       |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.           | 8 068 646        | 4 431 276        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>2 704 292</b> | <b>1 949 466</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                      |                  |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förändring av kundfordringar                         | -4 357           | 3 966            |
| Förändring av kortfristiga fordringar                | -76 826          | 51 458           |
| Förändring av leverantörsskulder                     | -641 581         | 912 686          |
| Förändring av kortfristiga skulder exkl amorteringar | 874 133          | -367 976         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>      | <b>2 855 661</b> | <b>2 549 600</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                       |                 |          |
|-------------------------------------------------------|-----------------|----------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar      | -164 015        | 0        |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>-164 015</b> | <b>0</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förändring av fastighetslån (årets amorteringar)       | -3 000 000        | -2 000 000        |
| <b>Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-3 000 000</b> | <b>-2 000 000</b> |

|                                                       |                 |                |
|-------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)</b> | <b>-308 354</b> | <b>549 600</b> |
|-------------------------------------------------------|-----------------|----------------|

### Likvida medel

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets början      | 3 986 835        | 3 437 235        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>3 678 481</b> | <b>3 986 835</b> |

## **Noter**

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### Följande avskrivningstider tillämpas:

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| Byggnader                               | 25-120 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-10 år   |

#### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### **Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Skulder till kreditinstitut klassificeras som långfristiga eller kortfristiga beroende på när förfallotidpunkten infaller. Skulder som förfaller till betalning senare än tolv månader efter räkenskapsårets utgång redovisas som långfristiga skulder. Skulder som förfaller till betalning inom tolv månader från räkenskapsårets utgång redovisas som kortfristiga skulder. Amorteringsdelen av långfristiga lån som förfaller till betalning inom nästkommande tolv månadersperiod klassificeras till kortfristig skuld.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod i enlighet med Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt medel på förvaltares klientmedelskonton.

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning;

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster;

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar;

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Soliditet, %;

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta;

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad;

Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                 | 2025              | 2024              |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter                     | 9 552 087         | 9 552 087         |
| Hyror lokaler                   | 3 136 620         | 3 097 553         |
| P-plats och garage              | 2 223 785         | 2 264 234         |
| Hysesintäkter övriga objekt     | 270 708           | 132 785           |
| El, moms                        | 8 509             | 27 334            |
| Hyses- och avgiftsbortfall      | 0                 | -3 178            |
| Övernattnings- och gästlägenhet | 161 150           | 110 600           |
| Övriga intäkter                 | 6 540             | 18 244            |
| Öres- och kronutjämning         | 183               | 189               |
| Erhållna statliga bidrag        | 39 690            | 0                 |
|                                 | <b>15 399 272</b> | <b>15 199 848</b> |

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband.

## Not 3 Driftskostnader

|                             | 2025             | 2024             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel           | 5 928            | 0                |
| Trädgårdsskötsel            | 85 298           | 119 106          |
| Städkostnader               | 321 970          | 324 357          |
| Hyra av entrémattor         | 52 286           | 46 709           |
| Snöröjning/sandning         | 59 819           | 71 379           |
| Serviceavtal                | 24 118           | 16 427           |
| Hisskostnader               | 318 392          | 196 983          |
| Besiktningsskostnader       | 3 351            | 19 435           |
| Inköp av parkeringstjänster | 267 913          | 239 910          |
| Reparationer                | 419 712          | 348 880          |
| Planerat underhåll          | 1 278 793        | 1 253 923        |
| El                          | 419 492          | 369 494          |
| Värme                       | 1 614 826        | 1 537 396        |
| Vatten och avlopp           | 503 996          | 428 752          |
| Avfallshantering            | 693 153          | 605 948          |
| Försäkringskostnader        | 302 229          | 298 690          |
| Kabel-tv                    | 79 188           | 85 016           |
| Bredband                    | 314 156          | 308 997          |
| Förbrukningsinventarier     | 18 750           | 2 281            |
| Förbrukningsmaterial        | 7 258            | 8 543            |
| Övriga driftskostnader      | 50 781           | 110 354          |
|                             | <b>6 841 409</b> | <b>6 392 580</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                 | 2025             | 2024             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskatt                 | 430 000          | 586 000          |
| Fastighetsavgift                | 246 532          | 233 090          |
| Telefoni                        | 2 763            | 3 046            |
| Hemsida                         | 5 764            | 5 783            |
| Teknisk förvaltning             | 180 194          | 176 372          |
| Föreningsgemensamma kostnader   | 12 080           | 21 121           |
| Revisionsarvode inkl rådgivning | 68 009           | 62 517           |
| Ekonomisk förvaltning           | 192 952          | 137 574          |
| Bankkostnader                   | 2 200            | 1 550            |
| Konsultarvoden                  | 0                | 21 753           |
| Juridisk konsultation           | 0                | 55 014           |
| Underhållsplan                  | 17 473           | 17 473           |
| Medlems-/föreningsavgifter      | 5 678            | 5 587            |
| Övriga poster                   | 43 048           | 45 374           |
|                                 | <b>1 206 693</b> | <b>1 372 254</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 265 980        | 251 460        |
| Sociala avgifter | 77 644         | 79 008         |
|                  | <b>343 624</b> | <b>330 468</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2025               | 2024               |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 693 992 032        | 693 992 032        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>693 992 032</b> | <b>693 992 032</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -48 968 214        | -44 731 606        |
| Årets avskrivning fastighetsförbättringar       | 0                  | -25 412            |
| Årets avskrivning byggnad                       | -7 860 310         | -4 211 196         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-56 828 524</b> | <b>-48 968 214</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>637 163 508</b> | <b>645 023 818</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 389 000 000        | 379 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 224 000 000        | 291 600 000        |
|                                                 | <b>613 000 000</b> | <b>670 600 000</b> |
| Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder            | 570 000 000        | 612 000 000        |
| Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler             | 43 000 000         | 58 600 000         |
|                                                 | <b>613 000 000</b> | <b>670 600 000</b> |

I ackumulerade anskaffningsvärdet ingår mark med 206 907 000 kr.

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2025              | 2024              |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 462 280         | 2 462 280         |
| Installation laddstolpar                        | 164 015           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 626 295</b>  | <b>2 462 280</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 326 302        | -1 131 634        |
| Årets avskrivningar                             | -208 336          | -194 668          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 534 638</b> | <b>-1 326 302</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 091 657</b>  | <b>1 135 978</b>  |

### Not 8 Övriga fordringar

|                                      | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                          | 866 767          | 843 214          |
| Klientmedelskonto förvaltare         | 2 718 956        | 2 985 199        |
| Fasträntekonto förvaltare            | 750 724          | 751 785          |
| Övriga kortfristiga fordringar Apcoa | 400 052          | 387 394          |
|                                      | <b>4 736 499</b> | <b>4 967 592</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier   | 311 058        | 276 307        |
| Förutbetalt bredband              | 32 778         | 26 180         |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 30 766         | 30 766         |
| Förutbetalda serviceavtal         | 5 026          | 0              |
| Förutbetalt kabel-tv              | 0              | 6 599          |
| Förutbetald hyra hjärtstartare    | 10 357         | 10 287         |
| Förutbetald teknisk förvaltning   | 30 629         | 30 032         |
| Hemsida                           | 2 224          | 2 053          |
| Uppdatering av underhållsplan     | 11 648         | 11 648         |
|                                   | <b>434 486</b> | <b>393 872</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                         | 1,230          | 2031-03-30                | 20 000 000               | 20 000 000               |
| Stadshypotek                         | 1,240          | 2029-09-30                | 10 000 000               | 10 000 000               |
| Stadshypotek                         | 2,380          | 2027-03-30                | 11 000 000               | 11 000 000               |
| Stadshypotek                         | 3,470          | 2026-06-30                | 15 000 000               | 15 000 000               |
| Stadshypotek                         | 2,750          | 2028-09-30                | 18 000 000               | 18 000 000               |
| Stadshypotek                         | 2,470          | 2026-03-30                | 1 000 000                | 4 000 000                |
| Stadshypotek                         | 2,590          | 2027-09-30                | 20 000 000               | 20 000 000               |
| Stadshypotek                         | 1,880          | 2026-03-30                | 10 000 000               | 10 000 000               |
| Stadshypotek                         | 1,240          | 2029-09-30                | 4 000 000                | 4 000 000                |
| Stadshypotek                         | 2,760          | 2029-09-30                | 20 000 000               | 20 000 000               |
| Stadshypotek                         | 1,530          | 2030-03-30                | 20 000 000               | 20 000 000               |
| Stadshypotek                         | 3,110          | 2028-03-30                | 20 000 000               | 20 000 000               |
|                                      |                |                           | <b>169 000 000</b>       | <b>172 000 000</b>       |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 26 000 000               | 62 000 000               |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 26 000 000 kr

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                      | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader              | 127 233          | 129 049          |
| Upplupna styrelsearvoden             | 255 093          | 240 573          |
| Beräknade upplupna sociala avgifter  | 80 150           | 75 588           |
| Beräknat revisionsarvode             | 55 000           | 53 000           |
| Upplupen elkostnad                   | 38 079           | 36 215           |
| Upplupen värmekostnad                | 227 888          | 201 250          |
| Förutbetalda avgifter och hyror      | 2 110 711        | 1 205 991        |
| Upplupen sandning/snöröjning         | 5 411            | 8 465            |
| Upplupna reparationer                | 3 417            | 16 016           |
| Upplupen vattenkostnad               | 84 193           | 74 017           |
| Upplupen sophantering                | 122 348          | 93 394           |
| Upplupen hyra omsättningshyra garage | 25 512           | 21 626           |
| Upplupen trädgårdsskötsel            | 5 575            | 14 717           |
| Övriga upplupna kostnader            | 6 089            | 230              |
| Upplupen container/tippavgift        | 19 569           | 0                |
|                                      | <b>3 166 268</b> | <b>2 170 131</b> |



**Not 12 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 203 000 000        | 203 000 000        |
|                        | <b>203 000 000</b> | <b>203 000 000</b> |

Årsredovisningen har beslutats 25 mars 2026.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Viktor Brandon Leek

Anders Sävås

Johan Langer

Piret Dahlin

Roberth Lundin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Andreas Holman  
Revisor  
Kungsbron Borevision AB

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Vinlunden.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-30 07:51:11

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  ANDERS SÄVÅS (19650324XXXX) Styrelsemedlem           | 2026-03-26 10:04:29 |
|  JOHAN LANGER (19641205XXXX) Styrelsemedlem           | 2026-03-27 08:12:01 |
|  Andreas Mats Jacob Holman (19860423XXXX) Revisor     | 2026-03-30 07:51:11 |
|  PIRET MARVET DAHLIN (19610817XXXX) Styrelsemedlem    | 2026-03-26 08:46:44 |
|  Roberth Michael Lundin (19620505XXXX) Styrelsemedlem | 2026-03-29 16:51:16 |
|  VIKTOR BRANDON LEEK (19870507XXXX) Styrelsemedlem    | 2026-03-27 13:17:38 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Vinlunden.pdf (239921 byte)

A69729AF92FC3A9C9C2D67B03A3C9C846A16C6FF794EB922C2126C56DB29C02BDFA7CE30C101C8007EED  
1967E53C2A7C58AA683F1C7CC4BDA397FDF24C10FC5A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support