



# Årsredovisning 2025

Brf Vimpeln



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Vimpeln med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0903 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vimpeln 30	1947-01-01	1947

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	929
9	p-platser	0
<b>Totalt 21 objekt</b>		<b>929</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 9 st 3 rok, 2 st 4 rok.  
Två av föreningens 12 lägenheter är sammanslagna.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Linda Wahlman	Ordförande	2024-04-25
Jarmo Lehto	Ledamot	2025-04-22
Gabrielle Saller	Ledamot	2025-04-22
Fredrik Grape	Suppleant	2025-04-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Wahlman och Gabrielle Saller.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jarmo Lehto och Linda Wahlman.

Revisorer har varit: Joakim Häll från Kungsbron Borevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Nina Törling (sammankallande) och Lennart Karlsson, valda vid föreningsstämman.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-17.

Den stora begagnade tvättmaskinen som köptes 2024 har installerats under året.

Under vårstädningen utförde vi de vanliga mindre åtgärderna för trädgårdsskötsel. Under årets höststädning har föreningen utöver det vanliga trädgårdsåtgärderna målat upp parkeringsplatserna samt lagt plattor mellan parkeringen och sopsorteringen.

Styrelsen har under året undersökt möjligheterna att installera bergvärme istället för fjärrvärme, arbetet fortsätter under 2026. Kontrakt med Schneider för styrutrustningen till fjärrvärme har sagt upp då det inte bedömts nödvändigt. Styrelsen har valt att istället ringa när problem uppstår, då det blir billigare.

Styrelsen har även undersökt möjligheterna att installera fiber inom fastigheten och därmed skapa möjlighet för ökad valfrihet när det gäller leverantör, då det idag är låst till Tele2. Nuvarande avtal med Tele2 är bundet till 2027, varför arbetet tagit paus.

Arbete har under året pågått med att försöka få en mer jämt fördelad värme i fastigheten, då det under längre tid varit kallt i vissa lägenheter. Firma kommer att kontrakteras under 2026.

Det har under året genomförts elinstallationer i den gemensamma anläggningen, i form av två nya jordfelsbrytare samt att ny rörelstyrd armatur installerats i pannrummet och på vinden samt ny armatur i tvättstugan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1980	Balkongrenovering
1997	Byte av fönster
2007	Stambyte
2016	Byte av belysning i trappuppgångar
2017	Renovering av källarbelysning och byte av frånluftsfläkt
2018	Installation av nytt torkaggregat och komplettering av ytterbelysning
2019	Relining av bottenplatta och OVK
2020	Målning av källare och byte av termostater
2021	Komplettering målning källare, byte av fler termostater
2023	Målning av staket
2024	Nya entrépartier till båda trappuppgångar
2025	Installation av begagnad tvättmaskin

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- fasadåtgärder sockel
- laddstolpar till elbil
- Installation av fiber inom fastigheten
- se över hängrännor och stuprör samt målningsarbeten av taksprång i samband med att takställningar finns på plats

Enligt underhållsplan finns en del åtgärder listade som inte nödvändigtvis kommer att behöva göras:  
- klinkergolv, betongplattor vid bersån/cykelparkering, byte av kakelvägg i tvättstugan

Styrelsen ser alltid över om en åtgärd verkligen behövs och samtidigt inte skjuta nödvändiga åtgärder framåt.

## Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	170	150	132	181	179
Skuldsättning, kr/kvm	1 709	1 778	1 846	1 924	2 002
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 709	1 778	1 846	1 924	2 002
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	303	277	279	261	254
Årsavgifter, kr/kvm	758	708	675	643	618
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	98	96
Totala intäkter, kr/kvm	782	732	696	667	642
Nettoomsättning, tkr	721	673	641	611	588
Resultat efter finansiella poster, tkr	71	27	48	88	63
Soliditet, %	27	24	22	20	17

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	31 433	0	0	31 433
Underhållsfond, kr	306 574	0	10 633	317 207
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>338 007</b>	<b>0</b>	<b>10 633</b>	<b>348 640</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	214 095	27 316	-10 633	230 778
Årets resultat, kr	27 316	-27 316	71 108	71 108
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>241 411</b>	<b>0</b>	<b>60 475</b>	<b>301 886</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>579 418</b>	<b>0</b>	<b>71 108</b>	<b>650 526</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 27 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 367 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	241 411
Årets resultat, kr	71 108
Reservation till underhållsfond, kr	-27 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 367
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>301 886</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>301 886</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	721 203	676 540
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 321	3 060
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>726 524</b>	<b>679 600</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-494 153	-478 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-23 812	-23 980
Personalkostnader	Not 6	-9 387	-9 771
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-70 518	-68 430
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-597 870</b>	<b>-581 041</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>128 654</b>	<b>98 559</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 546	-71 248
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-57 546</b>	<b>-71 243</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>71 108</b>	<b>27 316</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>71 108</b>	<b>27 316</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>71 108</b>	<b>27 316</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	1 914 703	1 985 221
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>1 914 703</b>	<b>1 985 221</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**1 914 703** **1 985 221**

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Övriga kortfristiga fordringar		478 696	370 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 863	38 921
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>518 559</b>	<b>409 877</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**518 559** **409 877**

### Summa Tillgångar

**2 433 262** **2 395 097**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	31 433	31 433
Reservfond	27 514	27 514
Fond för yttre underhåll	289 693	279 060
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>348 640</b>	<b>338 007</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	230 778	214 095
Årets resultat	71 108	27 316
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>301 886</b>	<b>241 411</b>

### Summa Eget kapital

**650 526 579 418**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	414 000	438 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>414 000</b>	<b>438 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 173 272	1 213 908
Leverantörsskulder		67 980	32 269
Skatteskulder		1 903	2 722
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	3 550	13 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	122 031	115 524
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>1 368 736</b>	<b>1 377 680</b>

### Summa Skulder

**1 782 736 1 815 680**

### Summa Eget kapital och skulder

**2 433 262 2 395 097**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	128 654	98 559
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	70 518	68 430
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>70 518</b>	<b>68 430</b>
Erhållen ränta	0	5
Erlagd ränta	-57 546	-71 248
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>141 626</b>	<b>95 745</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-933	-1 207
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	31 692	-45 900
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>30 759</b>	<b>-47 107</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>172 385</b>	<b>48 638</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-208 837
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-208 837</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-64 636	-62 667
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-64 636</b>	<b>-62 667</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>107 749</b>	<b>-222 866</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>370 425</b>	<b>593 291</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>478 174</b>	<b>370 425</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

*Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskontot, som tidigare låg på egna rader i resultat- respektive balansräkningen.*

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	704 196	658 152
	Hyror garage och parkeringsplatser	11 100	10 800
	Hyror övrigt	6 672	6 672
	Övriga primära intäkter	2 631	4 012
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>724 599</b>	<b>679 636</b>
	Hysesbortfall	-3 396	-3 096
	<i>Summa</i>	<b>-3 396</b>	<b>-3 096</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>721 203</b>	<b>676 540</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 321	3 060
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>5 321</b>	<b>3 060</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-61 960	-65 227
	Reparationer	-35 990	-25 105
	Planerat underhåll	-16 367	-43 293
	El	-28 892	-25 130
	Uppvärmning	-202 212	-189 009
	Vatten	-50 113	-43 003
	Sophämtning	-24 277	-19 325
	Fastighetsförsäkring	-31 065	-29 871
	Kabel-TV och bredband	-22 590	-22 516
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-20 688	-16 382
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-61 960	-65 227
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-494 153</b>	<b>-478 861</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 973	0
	Administrationskostnader	-2 058	-4 582
	Extern revision	-17 388	-17 593
	Övriga förvaltningskostnader	-2 394	-1 804
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-23 812</b>	<b>-23 980</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-1 885	-1 885
	Övriga personalkostnader	-1 502	-1 886
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-9 387</b>	<b>-9 771</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 976 767	2 767 930
	Ingående anskaffningsvärde mark	240 000	240 000
	Årets investeringar	0	208 837
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>3 216 767</b>	<b>3 216 767</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 231 547	-1 163 117
	Årets avskrivningar	-70 518	-68 430
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-1 302 065</b>	<b>-1 231 547</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>1 914 703</b>	<b>1 985 221</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	3 947 000	8 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 400 000	4 411 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>13 347 000</b>	<b>12 411 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	2 178 000	2 178 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>2 178 000</b>	<b>2 178 000</b>
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	57 488	57 488
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>57 488</b>	<b>57 488</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-57 488	-57 488
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-57 488</b>	<b>-57 488</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,2%	2027-01-30	438 000	24 000
Stadshypotek AB	2,83%	2026-12-30	40 000	8 000
Stadshypotek AB	3,08%	2026-01-30	34 000	8 000
Stadshypotek AB	3,09%	2026-01-30	588 760	10 000
Stadshypotek AB	3,29%	2026-02-13	437 027	11 352
Stadshypotek AB	3,29%	2026-02-13	49 485	1 284
			<b>1 587 272</b>	<b>62 636</b>

Långfristig del	414 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	24 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 149 272
Kortfristig del	1 173 272
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	62 636
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	244 544
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,45%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,2%	2027-01-30	438 000	24 000
Stadshypotek AB	2,83%	2026-12-30	40 000	8 000
Stadshypotek AB	3,08%	2026-01-30	34 000	8 000
Stadshypotek AB	3,09%	2026-01-30	588 760	10 000
Stadshypotek AB	3,29%	2026-02-13	437 027	11 352
Stadshypotek AB	3,29%	2026-02-13	49 485	1 284
			<b>1 587 272</b>	<b>62 636</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	24 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 149 272
Kortfristig del	1 173 272

Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	0	3 685
	Inre fond	3 550	9 572
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>3 550</b>	<b>13 257</b>
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	59 113	60 680
	Upplupna räntekostnader	8 432	10 725
	Övriga upplupna kostnader	54 486	44 119
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>122 031</b>	<b>115 524</b>

Årsredovisningen har beslutats 2026-01-28.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vimpeln, org.nr. 725000-0903

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vimpeln för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen) Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vimpeln för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB s 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Vimpeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Linda Wahlman**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-31 kl. 16:04:15



**Jarmo Lehto**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-01 kl. 19:38:05



**Gabrielle Saller**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-31 kl. 16:13:17



**Joakim Häll**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 15:30:23



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Vimpeln signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Joakim Häll**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 15:29:49



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.