

ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen Vinberget

Org nr 716402-5608



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Vinberget med säte i Linköping org.nr. 716402-5608 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vinberget 1	2023-04-01	1978
Vinkännaren 1	2023-04-01	1978
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 ²
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 459
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	226
68	p-platser	0
Totalt 188 objekt		11 685

Föreningens lägenheter fördelas på: 51 st 3 rok, 39 st 4 rok, 29 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Frank Lemvig	Ordförande	2023-06-01	
Anette Kristofersson	Ledamot	2024-05-30	
Björn Midhammar	Ledamot	2023-06-01	
Peter Feldt	Ledamot	2025-12-18	
Olle Eriksson	Ledamot	2013-04-25	
David Wennberg	Ledamot	2024-05-30	2025-12-18
Chris Ödman	Suppleant	2024-05-30	
Emma Kjellström	Suppleant	2024-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olle Eriksson, Peter Feldt, Anette Kristofersson, Emma Kjellström och Chris Ödman.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer har varit: Maria Johansson Blixt revision AB med Christian Robert Kromnér som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Marcus Wallin (sammanställande), Hans Lindblad samt Håkan Edler, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2,8% per 2026-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår en garageplats. Föreningen har även gemensamt tecknade avtal för bredband, ip-telefoni och tv, vilket debiteras separat på årsavgiften.

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.

Under året har föreningen haft en större vattenläcka och en större läcka i värmesystemet. En lägenhet har behövt ombyggnad av golv och undermaterial. Alla plåtar över garageportarna har bytts ut. Uppgradering av TV/bredband/IP-telefoni.

Föreningen har under 2025 påbörjar byte av tak. Under året har etapp 1 och 2 av totalt 4 genomförts. Arbetet är planerat att slutföras under 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Installation av elbilsaddning på 21 besöksparkering och laddplatser.
2023	Friköp av fastigheterna Vinberget 1 och Vinkännaren 1
2021-2022	Löpande underhåll.
2020	Avtal om Bredband/TV/telefoni. Beslut om byte av förvaltare.
2016-2019	Fasader.

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

Årtal	Åtgärd
2026-2029	Byte av takpapp och takkupoler. Målning av fönster. Inventering och eventuellt byte av värmekulvert.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 183 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 185.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	252	207	-34	168	111
Skuldsättning, kr/kvm	6 601	6 705	6 779	2 207	2 440
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 601	6 705	6 779	2 207	2 440
Räntekänslighet, %	7	8	9	3	4
Energikostnad, kr/kvm	196	179	164	156	157
Årsavgifter, kr/kvm	955	900	779	721	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	91	93	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	997	930	841	786	750
Nettoomsättning, tkr	11 465	10 680	9 739	9 027	8 732
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 753	1 931	-873	1 500	850
Soliditet, %	11	13	7	20	15

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 395 921	0	0	1 395 921
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 858 661	0	145 403	15 004 064
S:a bundet eget kapital, kr	16 254 582	0	145 403	16 399 985
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 223 198	1 931 400	-145 403	-8 437 201
Årets resultat, kr	1 931 400	-1 931 400	1 753 315	1 753 315
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 291 798	0	1 607 912	-6 683 886
S:a eget kapital, kr	7 962 784	0	1 753 315	9 716 099

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 488 000 kr samt ianspråktagande skett med 342 597 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	-8 291 798
Årets resultat, kr	1 753 315
Reservation till underhållsfond, kr	-488 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	342 597
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 683 886

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 683 886

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 465 160	10 680 333
Övriga rörelseintäkter	Not 3	184 489	135 222
Summa Rörelseintäkter		11 649 649	10 815 555
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 336 071	-5 537 917
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 536	-81 539
Personalkostnader	Not 6	-170 883	-143 117
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-848 582	-430 344
Summa Rörelsekostnader		-7 484 072	-6 192 918
Rörelseresultat		4 165 577	4 622 638
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 715	107 293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 449 977	-2 798 531
Summa Finansiella poster		-2 412 262	-2 691 238
Resultat efter finansiella poster		1 753 315	1 931 400
Resultat före skatt		1 753 315	1 931 400
Årets resultat		1 753 315	1 931 400

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	79 356 765	80 150 177
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	496 530	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	3 902 036	1 083 375
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		83 755 331	81 233 552
Summa Anläggningstillgångar		83 755 331	81 233 552

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 233
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 839 201	3 437 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		534 641	544 723
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 373 842	3 983 740

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	2 700 000
Summa Omsättningstillgångar		5 373 842	6 683 740

Summa Tillgångar		89 129 174	87 917 292
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 395 921	1 395 921
Fond för yttre underhåll	15 004 064	14 858 661
Summa Bundet eget kapital	16 399 985	16 254 582

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 437 201	-10 223 198
Årets resultat	1 753 315	1 931 400
Summa Ansamlad förlust	-6 683 886	-8 291 798

Summa Eget kapital

9 716 099 **7 962 784**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 955 100	41 234 850
Summa Långfristiga skulder		16 955 100	41 234 850

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		60 182 839	36 776 833
Leverantörsskulder		945 198	428 179
Skatteskulder	Not 14	134 006	68 675
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	14 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 195 932	1 431 294
Summa Kortfristiga skulder		62 457 975	38 719 659

Summa Skulder

79 413 075 **79 954 509**

Summa Eget kapital och skulder

89 129 174 **87 917 292**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 165 577	4 622 638
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	848 582	430 344
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	848 582	430 344
Erhållen ränta	41 228	108 860
Erlagd ränta	-2 533 785	-2 876 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 521 602	2 285 582
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-223 396	7 461
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	416 119	-1 036 322
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	192 722	-1 028 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 714 324	1 256 721
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 370 361	-1 083 375
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 370 361	-1 083 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-873 744	-864 938
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-873 744	-864 938
Årets kassaflöde	-1 529 781	-691 592
Likvida medel vid årets början	6 043 151	6 734 744
Likvida medel vid årets slut	4 513 370	6 043 151

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.

Föreningen redovisade tidigare enligt K2 men styrelsen har under 2025 fattat beslut om övergång till komponentredovisning (K3). Jämförelseåret har inte räknats om.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 421 772	9 739 956
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	398 412	412 692
	Årsavgifter lokaler	339 632	317 412
	Hyror garage och parkeringsplatser	188 200	154 400
	Hyror förbrukningsbaserad	54 832	0
	Övriga primära intäkter	62 312	55 873
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 465 160	10 680 333
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 465 160	10 680 333
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	78 614	0
	Övriga sekundära intäkter	105 875	135 222
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	184 489	135 222

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-898 287	-849 415
	Snö och halk-bekämpning	-107 872	-135 539
	Reparationer	-234 237	-163 132
	Planerat underhåll	-342 579	-52 106
	Försäkringsskador	-125 101	0
	El	-170 763	-104 454
	Uppvärmning	-1 708 004	-1 602 526
	Vatten	-411 015	-373 203
	Sophämtning	-269 088	-265 685
	Fastighetsförsäkring	-433 492	-416 845
	Kabel-TV och bredband	-396 114	-413 784
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 198 806	-1 133 475
	Övriga driftkostnader	-40 714	-27 754
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 336 071	-5 537 917
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 712	-7 509
	Administrationskostnader	-88 621	-34 073
	Extern revision	-16 188	-17 250
	Föreningsverksamhet	-10 141	-13 490
	Övriga förvaltningskostnader	-10 875	-9 216
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-128 536	-81 539
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-127 205	-107 102
	Övriga arvoden	-5 160	-2 364
	Sociala avgifter	-38 518	-33 651
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-170 883	-143 117

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-793 412	-430 344
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-55 170	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-848 582	-430 344
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 995 500	41 995 500
	Ingående anskaffningsvärde mark	51 747 500	51 747 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	150 688	150 688
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	93 893 688	93 893 688
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 743 511	-13 313 167
	Årets avskrivningar	-793 412	-430 344
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 536 923	-13 743 511
	<i>Utgående redovisat värde</i>	79 356 765	80 150 177
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 650 000	101 650 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	109 361 000	109 361 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	211 011 000	211 011 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 416 000	79 416 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	79 416 000	79 416 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificering från pågående nyanläggning	1 083 375	0
	Bidrag från natursvårdsverket samt momsavdrag laddstolpar	-531 675	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	551 700	0
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-55 170	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-55 170	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	496 530	0

Investeringen avser installation av laddstolpar. Installationen genomfördes 2024 men investeringen har legat som pågående då föreningen inväntat bidrag från Naturvårdsverket. Föreningen har även gjort avdrag för moms på investeringen. Bidraget från Naturvårdsverket uppgick till 315 000 kr och momsavdraget till 216 675 kr.

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 083 375	0
	Årets investering Tak	3 902 036	1 083 375
	Omklassificering tekniskanläggning (laddstolpar) Not 9	-1 083 375	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 902 036	1 083 375

Årets investering avser takbyte. under 2025 har etapp 1 och 2 av 4 genomförts. Arbetet var vid årsskiftet pågående och avses att slutföras under 2026, varpå aktivering kommer ske. De 1 083 375 kr som låg pågående vid årsskiftet 2024/2025 har under året förts om till teknisk anläggning, för mer info se Not 9.

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 513 370	3 343 151
	Övriga fordringar	325 831	94 633
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 839 201	3 437 784

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 000 000	2 700 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	2 700 000

Not 13 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	3,97%	2026-03-30	11 229 750	0
Stadshypotek	3,87%	2028-03-30	4 991 000	0
Stadshypotek	3,97%	2026-03-30	12 977 100	0
Stadshypotek	3,87%	2028-03-30	5 767 600	0
Stadshypotek	2,68%	2027-10-30	6 269 400	72 900
Stadshypotek	2,55%	2026-03-30	4 275 092	50 444
Stadshypotek	2,55%	2026-03-30	3 407 400	50 400
Nordea	2,70%	2026-01-05	17 654 101	440 000
Nordea	2,65%	2026-01-30	10 566 496	260 000
			77 137 939	873 744

Långfristig del	16 955 100
Nästa års amortering av långfristig skuld	72 900
Lån som ska konverteras inom ett år	60 109 939
Kortfristig del	60 182 839
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	873 744
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 494 976
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,24%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	134 006	68 675
<i>Summa Skatteskulder</i>	134 006	68 675

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	7 221
Övriga kortfristiga skulder	0	7 457
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	14 678

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 009 765	927 429
	Upplupna räntekostnader	168 167	251 975
	Övriga upplupna kostnader	18 000	251 890
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 195 932	1 431 294

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping 2026-04-01.

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 Vinberget
Org. nr. 716402-5608

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och 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 en revision enligt ISA 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Blixt Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionell 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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.

Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Vinberget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576000375**

Frank Lemvig

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:35:40



Peter Feldt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 08:33:39



Björn Midhammar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:12:29



Anette Kristofersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 14:18:15



Olle Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 22:15:42



Maria Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 09:42:59



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Vinberget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576130438**

Maria Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 09:41:49



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.