Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vinstocken

769617-6846

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Vinstocken intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 20 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 20 maj 2026

Tommy Bergquist

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vinstocken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har till följd av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade den 1 april 2008 fastigheten Årstadalsskolan 2 i Stockholms kommun. Föreningen äger marken. På fastigheten har föreningen låtit JM AB uppföra två flerbostadshus i fem våningar med 72 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Den totala boytan är cirka 6 167 kvm.

I byggnaderna finns en garageanläggning och utomhus finns en gästparkering. Se vidare under föreningens lokaler.

Gemensamma utrymmen
I byggnaderna finns en lokal som medlemmar i föreningen kan hyra som övernattningslägenhet samt ett rum för möten. En tvättstuga samt flera cykelrum respektive barnvagnsrum finns.

Gemensamhetsanläggning
Föreningen är sedan hösten 2022, enligt beslut vid Lantmäteriet, del av två olika gemensamhetsanläggningar gällande gata med vändplan, park och gatubelysning. En samfällighet bildades under 2023 tillsammans med berörda fastighetsägare i området för en av dessa gemensamhetsanläggningar och den andra, som enbart har två parter, skrivs ett avtal med Stockholmshem. Föreningens andel av samfälligheten är 18 %.

Väsentliga servitut
Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende in- och utfart. Servitut avseende underjordiska fjärrvärmeledningar samt nyttjanderätt i samband med byggnation av grannfastigheten belastar föreningen.

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens lokaler
Föreningens garageanläggning har 55 bilplatser, varav 27 el-laddplatser, samt 4 motorcykelplatser. Sedan den 1 juni 2019 förvaltar föreningen garaget i egen regi. Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av platser i garaget till externa hyresgäster samt för debitering av el till laddplatserna.

På föreningens mark finns också en gästparkering med 6 platser varav 2 platser som upplåts till Kinto Sverige/Toyota AB för poolbilar. Gästparkeringen administreras via APCOA Sverige Parking AB.

Fastighetens taxeringsuppgifter/Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Taxeringsvärdet är 272 000 000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 172 000 000 kr och markvärdet utgör 100 000 000 kr. Byggnadens värdeår är 2009. Från och med 2020 betalar föreningen full fastighetsavgift för bostadsdelen. Fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga avtal
Brf Vinstocken har följande väsentliga avtal avseende teknisk och ekonomisk förvaltning:

Avtal för	*Leverantör*	*Giltighetstid*
Fastighetsskötsel, inklusive jour	Wahlings Installationsservice AB	tills vidare
Takskottning, underhållskontroll	Wahlings Installationsservice AB	tills vidare
Ekonomisk förvaltning	Fastum AB	tills vidare
Underhållsplanering	Fastum AB	tills vidare
Källsortering	PreZero Recycling AB	tills vidare
Städning	KEAB Gruppen	tills vidare
Fibernät	Telenor	2027-05-12
Styr- och regleröervakning, energistatistik	KTC Control AB	tills vidare
Hisservice	Elevate AB	2026-12-31
Elbilsladdning	Elaway AB	tills vidare
Barmarksunderhåll	Etni AB	tills vidare
Elhandel	Vattenfall	tills vidare
Nycklar & lås	Södermalms Lås	tills vidare
Tvättmaskiner	Stenlundsgruppen	2029-05-16

Avtal som gäller tills vidare har förlängts utan att omförhandlas. De gäller då i regel 1 år i taget såvida inte uppsägning sker viss tid före aktuellt slutdatum.

Antalet anställda
Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande verksamhet samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Den genomsnittliga årsavgiften uppgick 2025 till 725 (704) kr/kvm boarea per år och inkluderar vatten, värme samt abonnemang avseende telefoni, TV och bredband. Årsavgiften höjdes för år 2025 med 3 %. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 4,9 % från och med 1 januari 2026.

Avsättning till yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras enligt underhållsplan.

Underhållsplan
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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

Totalt har 550 000 kr (500 000 kr) amorterats under året, enligt plan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under 2025 genomfördes 11 styrelsemöten samt två gemensamma städdagar för att vårda fastigheten och stärka gemenskapen i föreningen.

Under perioden 2023-2025 genomfördes ett komplett fasadbyte inom ramen för en reklamation mot byggherren. I samband med detta utfördes även vissa förbättringar och planerat underhåll, vilket bidrar till att fastigheterna är i gott skick och väl rustade för lång tid framöver.

Eftersom kostnaderna för dessa åtgärder uppstod under en begränsad tidsperiod valde föreningen att finansiera arbetet genom ett lån om 4 miljoner kronor. Detta innebar en jämnare och mer effektiv ekonomisk hantering, och är sammantaget ett ekonomiskt gynnsamt beslut för föreningen och dess medlemmar.

Under året övergick föreningen även till redovisningsregelverket K3, vilket gjordes parallellt med en uppdatering av underhållsplanen för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 120 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 14 (2) st samt antalet avgående medlemmar 15 (4) st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 119 medlemmar.
Under året har 11 (3) bostadsrätter överlåtits inklusive gåvoöverlåtelser. Styrelsen har under året medgivit att 2 (1) lägenheter upplåtits i andrahand.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Tommy Bergquist	Ordförande
	Lies Lecompte	
	Karl Harrysson	
	Fredrik Pettersson	
	Viacheslav Primenko	
Suppleanter	Michael Källbäcker	
	Cecilia Näsström Nilsson	

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Valberedning

Yngve Ornerud	Sammankallande
Erik Danielsson	
Jonas Kaveryd	

Revisorer
Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman Revisor

Flerårsöversikt	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	5 596	5 385	5 444	5 308	5 255
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 451	335	68	-335	93
Soliditet (%)	83,6	84,7	84,2	83,7	83,6
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 557	2 164	1 846	1 444	1 870
Fastighetens belåningsgrad (%)	16	15	15	16	16
Skuldränta (%)	2,4	2,8	2,1	0,8	0,8
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	725	704	704	683	683
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	5 517	5 066	5 131	5 328	5 393
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	6 836	6 277	6 358	6 601	6 682
Sparande/kvm totalyta (kr)	222	305	262	269	306
Räntekänslighet (%)	9,4	8,9	9,0	9,7	9,8
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	141	122	118	124	99
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,1	68,8	77,5	79,4	79,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader i samband med övergång till redovisning enligt K3-regelverket. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 4,9 % från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 132 000	120 767 000	2 954 052	-841 062	335 082	**221 347 072**
Disposition av föregående års resultat:			487 500	-152 418	-335 082	**0**
Årets resultat					-1 451 281	**-1 451 281**
Belopp vid årets utgång	**98 132 000**	**120 767 000**	**3 441 552**	**-993 480**	**-1 451 281**	**219 895 791**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-993 479
årets förlust	-1 451 281
	-2 444 760

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	371 000
ianspråktagande fond för yttre underhåll	-294 561
i ny räkning överföres	-2 521 199
	-2 444 760

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 595 607	5 385 374
Övriga rörelseintäkter	3	171 564	925 568
Summa rörelseintäkter		**5 767 171**	**6 310 942**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 562 836	-2 355 354
Övriga externa kostnader	5	-420 991	-450 814
Personalkostnader	6	-233 085	-295 720
Avskrivningar		-2 985 294	-1 829 244
Summa rörelsekostnader		**-6 202 206**	**-4 931 132**
Rörelseresultat		**-435 035**	**1 379 810**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 872	42 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 039 118	-1 086 844
Summa finansiella poster		**-1 016 246**	**-1 044 728**
Resultat efter finansiella poster		**-1 451 281**	**335 082**
Årets resultat		**-1 451 281**	**335 082**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	258 909 838	256 827 339
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	216 725	238 575
Inventarier, verktyg och installationer	10	209 828	255 771
Summa materiella anläggningstillgångar		**259 336 391**	**257 321 685**
Summa anläggningstillgångar		**259 336 391**	**257 321 685**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 000	37 500
Övriga fordringar	11	2 238 105	2 361 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	178 934	138 341
Summa kortfristiga fordringar		**2 435 039**	**2 537 631**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 405 060	1 347 087
Summa kassa och bank		**1 405 060**	**1 347 087**
Summa omsättningstillgångar		**3 840 099**	**3 884 718**
SUMMA TILLGÅNGAR		**263 176 490**	**261 206 403**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		218 899 000	218 899 000
Fond för yttre underhåll		3 441 552	2 954 052
Summa bundet eget kapital		**222 340 552**	**221 853 052**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-993 479	-841 062
Årets resultat		-1 451 281	335 082
Summa fritt eget kapital		**-2 444 760**	**-505 980**
Summa eget kapital		**219 895 792**	**221 347 072**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	26 044 226	8 300 000
Summa långfristiga skulder		**26 044 226**	**8 300 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	16 113 400	30 407 626
Leverantörsskulder		145 682	141 413
Skatteskulder		208	15 511
Övriga skulder		-2 255	2 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	979 437	992 153
Summa kortfristiga skulder		**17 236 472**	**31 559 331**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**263 176 490**	**261 206 403**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 451 281	335 082
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 985 294	1 829 244
Betald skatt		-15 459	-2 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 518 554**	**2 162 105**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		19 500	-10 022
Förändring av kortfristiga fordringar		-46 494	-29 571
Förändring av leverantörsskulder		4 269	-186 818
Förändring av kortfristiga skulder		-17 598	-815 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 478 231**	**1 120 169**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-5 000 000**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		4 000 000	0
Amortering av lån		-550 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**3 450 000**	**-500 000**
Årets kassaflöde		**-71 769**	**620 169**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 619 622	2 999 453
Likvida medel vid årets slut		**3 547 853**	**3 619 622**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Byggnaden har för detta räkenskapsår delats in i komponenter enligt bestämmelserna i K3. Detta har påverkat avskrivningstakten av föreningens byggnad.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella 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.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	100 år
Värme	25 år
Yttertak	30 år
El	50 år
Stammar	60 år
Ventilation	25 år
Hissar	40 år
Fönster	40 år
Balkonger	50 år
Garage	40 år
Fasad	40 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta 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. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exklusive avskrivningar
Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Skuldränta (%)
Föreningens kostnad för fastighetslån dividerat med genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad (%)
Föreningens låneskuld i relation till bokfört värde på föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

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 (%)
En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad(kvm/kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	4 470 161	4 339 962
Garage och parkering	1 035 023	958 337
Gästlägenhet	41 050	37 400
Övriga objekt	49 373	49 675
	5 595 607	**5 385 374**

I årsavgiften ingår vatten, värme samt abonnemang avseende telefoni, TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Betalningspåminnelse	300	240
Övriga intäkter*	190 705	899 409
Erhållna kommunala bidrag	-19 440	25 920
	171 565	**925 569**

*Intäktsföring av äldre skulder och reserveringar.

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	76 194	79 953
Trädgårdsskötsel	79 620	0
Städkostnader	143 723	122 570
Hyra av entrémattor	18 429	13 980
Snöröjning/sandning	82 680	89 839
Serviceavtal	18 932	3 723
Hisskostnader	58 048	56 177
Gemensamhetsanläggning	111 615	0
Reparationer	92 658	380 861
Hissreparationer	14 268	53 923
Reparationer och underhåll garage	7 874	9 866
Planerat underhåll	294 561	162 500
El	360 436	345 322
Värme	490 285	397 250
Vatten och avlopp	224 395	191 461
Avfallshantering	64 392	84 783
Försäkringskostnader	156 842	152 519
Självrisker	11 700	1 400
Triple-play (TV, bredband, telefoni)	200 384	188 656
Övriga driftskostnader	41 725	15 866
Besiktningskostnader	14 077	4 704
	2 562 838	**2 355 353**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	60 000	68 000
Fastighetsavgift	124 128	117 360
Revisionsarvode, inkl. rådgivning	50 832	67 516
Ekonomisk förvaltning	96 595	82 707
Teknisk förvaltning, extra beställning	5 606	0
Bankkostnader	3 300	2 656
Juridisk konsultation	0	41 000
Underhållsplan	13 819	13 203
Konsultarvoden	16 531	28 715
Övriga förvaltningskostnader	36 013	15 789
Övriga poster	14 168	13 868
	420 992	**450 814**

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	176 400	229 200
Sociala avgifter	56 685	66 520
	233 085	**295 720**

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden*	276 330 000	276 330 000
Inköp	5 000 000	0
Omklassificeringar	270 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**281 600 000**	**276 330 000**
Ingående avskrivningar	-19 692 661	-17 973 810
Omklassificeringar	-80 000	0
Årets avskrivningar	-2 917 501	-1 718 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-22 690 162**	**-19 692 661**
Utgående redovisat värde	**258 909 838**	**256 637 339**
Taxeringsvärden byggnader	172 000 000	161 800 000
Taxeringsvärden mark	100 000 000	123 000 000
	272 000 000	**284 800 000**

***** I anskaffningsvärde ingår mark med 110 535 000 kr.

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	270 000	270 000
Omklassificeringar	-270 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**270 000**
Ingående avskrivningar	-80 000	-60 000
Omklassificeringar	80 000	
Årets avskrivningar	0	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**0**	**-80 000**
Utgående redovisat värde	**0**	**190 000**

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	331 000	331 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**331 000**	**331 000**
Ingående avskrivningar	-92 425	-47 975
Försäljningar/utrangeringar	22 600	
Årets avskrivningar	-44 450	-44 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-114 275**	**-92 425**
Utgående redovisat värde	**216 725**	**238 575**

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	329 714	329 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**329 714**	**329 714**
Ingående avskrivningar	-73 943	-28 000
Årets avskrivningar	-45 943	-45 943
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-119 886**	**-73 943**
Utgående redovisat värde	**209 828**	**255 771**

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	85 785	85 629
Skattefordran	0	3 626
Andra kortfristiga fordringar	9 528	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	2 142 792	2 272 535
	2 238 105	**2 361 790**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 403	38 633
Förutbetald förvaltning	20 855	19 881
Förutbetalda bredbandskostnader	50 558	50 096
Upplupna intäkter garage/parkering	0	19 440
KTC kontroll	4 156	5 374
Förutbetald årsavgift hemsida	4 917	4 917
Förutbetald samfällighetsavgift	37 205	0
Upplupna ränteintäkter	21 840	0
	178 934	**138 341**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,83	2028-02-28	6 725 000	6 775 000
SEB	2,42	2026-11-28	8 350 000	8 400 000
SEB	2,42	2027-06-28	7 669 226	7 719 226
SEB	3,01	2028-03-28	8 250 000	8 600 000
SEB	2,33	2026-11-28	7 163 400	7 213 400
SEB	2,91	2029-05-28	4 000 000	0
			42 157 626	**38 707 626**
Kortfristig del av långfristig skuld			16 113 400	30 407 626

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

Kortfristig del långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 550 000 kronor
Lån som förfaller inom ett år: 15 513 400 kronor

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	57 500 000	57 500 000
	57 500 000	**57 500 000**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	6 509	7 130
Upplupna styrelsearvoden samt sociala avgifter	270 345	338 211
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	488 330	237 837
Fastighetsel	46 514	47 018
Fjärrvärme	48 006	45 107
Vatten	55 968	47 899
Avfall	12 853	13 465
Städ	9 649	9 415
Snöröjning	9 205	6 740
Övriga upplupna kostnader och förutbet.intäkter	2 059	0
Reparation vattenskada	0	209 330
	979 438	**992 152**

Underskrift

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen, Stockholm den 2026-04-08

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tommy Bergquist
Ordförande

Lies Lecompte

Karl Harrysson

Fredrik Pettersson

Viacheslav Primenko

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

Andreas Holman
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Vinstocken.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-20 04:41:34

Dokumentet är undertecknat av:

Andreas Mats Jacob Holman ([redacted])	Revisor	2026-04-20 04:41:34
KARL HARRYSSON ([redacted])	Styrelsemedlem	2026-04-12 12:46:15
LIES LECOMPTE ([redacted])	Styrelsemedlem	2026-04-12 13:12:51
FREDRIK PETTERSSON ([redacted])	Styrelsemedlem	2026-04-12 11:59:33
Tommy Bergquist ([redacted])	Styrelsemedlem	2026-04-12 13:12:16
Viacheslav Primenko ([redacted])	Styrelsemedlem	2026-04-16 08:24:11

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Vinstocken.pdf (246480 byte)

1FF0AC481526901C2E38073960B15F4B1F47EC746EA6249DBE849B1BE3C76C2FDBBFAC6C08CBC4D28BE7
CB9DC7E445A77D917EBDC41D6E203EE8FF7F2A0E2283

https://esign.summera.support/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinstocken

Org.nr 769617-6846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinstocken för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vinstockens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 jag 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-20 04:42:12

Dokumentet är undertecknat av:

Andreas Mats Jacob Holman ([redacted]) Revisor — 2026-04-20 04:42:12

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (65601 byte)

C0A52EADB3ED65F2BF39334EC1EBD9F8CEF4AD9AC50B6CA52ADE4823A134EF08B3ABD33C9CC865EA0421
0339B855408E2771A57D92B681FFD520B9F4BD8ED707

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support