



ÅRSREDOVISNING 2024
Bostadsrättsföreningen Vinlunden

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan erhållen faktura eller skickad betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vinlunden, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 december 2023.

Föreningens fastighet

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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

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

Teknisk förvaltning

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

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 670 600 000 kr, varav byggnadsvärde 379 000 000 kr och markvärde 291 600 000 kr. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat på bostäder med 612 000 000 kr och på lokaler med 58 600 000 kr.

Skatter och avgifter

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

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

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

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och är mervärdesskattpfiktiga för garageplatser som hyrs ut frivilligt till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningens långsiktiga lån

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

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll har skett med ett belopp motsvarande 200 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Förlikningsavtal med JM avseende garantiärenden kopplat till enstegstätad fasad.
- Renovering av fasad för återställning samt förebyggande åtgärder kopplat till ovanstående ärenden, och efter genomförd renovering kan fasaden avses vara nollställd och ärendet utagerat.
- Bättringsmålning av skadade delar av garage samt utomhuspassagen vid Ingenjörsvägen 42.
- Byte av Telia-switchar och justerad nätverkshastighet till 1 000/1 000 samt utdelning av ny router samt digitalbox i samband med avtalsförlängning.
- Amortering om 2 miljoner kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Installation av 12 nya elbilsaddare, totalt har föreningen nu 42 laddplatser.
- Byte av tätninglistor/borstlistor i samtliga lägenhetsfönster sker under våren.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	250	249
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16	17
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-21</u>	<u>-16</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	245	250

Under året har 10 (11) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 3 lägenheter upplåtits i andra hand.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 22 maj 2024 haft följande sammansättning:

Anders Sävås	Ledamot	vald till 2025
Johan Langer	Ledamot	vald till 2026
Piret Dahlin	Ledamot/vice ordförande	vald till 2026
Roberth Lundin	Ledamot	vald till 2026
Viktor Brandon Leek	Ledamot/ordförande	vald till 2026

Christer Göthe	Suppleant/sekreterare	vald till 2025
Elin Stangegård	Suppleant	vald till 2026
Kristina Mittag-Leffler	Suppleant	vald till 2025
Kristoffer Myrsten	Suppleant	vald till 2025

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 14 (12) protokollförda sammanträden (varav ett möte var konstituerande).

För styrelsens ledamöter har ansvarsförsäkring tecknats hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Huvudansvarig Ella Bladh	Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Byråval	Suppleant

Valberedning

John Leijonhufvud
Maria Lemos
Mikhail Lartcev

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	15 200,00	13 936,00	13 331,00	12 613,00
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 481,81	-3 629,37	-448,65	-3 196,30
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 949	819	4 031	1 244
Soliditet, %	72,83	72,78	72,97	72,64
Genomsnittlig skuldränta, %	3,01	2,48	1,57	1,52
Fastighetens belåningsgrad, %	27	27	27	27
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	723	657	606	605
Skuldsättning per kvm (kr/kvm totalyta)	9 473	9 584	9 639	9 749
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 014	13 165	13 241	13 392
Sparande per kvm (kr/kvm totalyta)	176	164	227	146
Räntekänslighet (%)	18,01	20,05	21,87	22,13
Energikostnad per kvm (kr/kvm totalyta)	129	122	132	121
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	62,84	61,43	60,03	63,43

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att underhåll genomförts till en kostnad av 1 254 TSEK samt ökade räntekostnader, vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31.

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	262 762 000	228 003 000	3 958 411	-13 896 084	-3 629 366	477 197 961
Disposition av föregående års resultat:			354 141	-3 983 507	3 629 366	0
Årets resultat					-2 481 810	-2 481 810
Belopp vid årets utgång	262 762 000	228 003 000	4 312 552	-17 879 591	-2 481 810	474 716 151

Resultatdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står;

ansamlad förlust

-17 879 591

årets förlust

-2 481 810

-20 361 401

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

2 643 400

ianspråktagande av fond för yttre underhåll

-1 253 922

i ny räkning överföres

-21 750 879

-20 361 401

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 199 851	13 936 068
Övriga rörelseintäkter	3	0	192 896
Summa rörelseintäkter		15 199 851	14 128 964
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 392 580	-7 218 913
Övriga externa kostnader	5	-1 372 255	-1 472 739
Personalkostnader	6	-330 468	-307 913
Avskrivningar	7, 8	-4 431 276	-4 448 520
Summa rörelsekostnader		-12 526 579	-13 448 085
Rörelseresultat		2 673 272	680 879
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 032	16 339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 215 114	-4 326 584
Summa finansiella poster		-5 155 082	-4 310 245
Resultat efter finansiella poster		-2 481 810	-3 629 366
Årets resultat		-2 481 810	-3 629 366

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	645 023 818	649 260 426
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 135 978	1 330 646
Summa materiella anläggningstillgångar		646 159 796	650 591 072
Summa anläggningstillgångar		646 159 796	650 591 072
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 966
Övriga fordringar	9	4 967 592	4 359 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	393 872	363 334
Summa kortfristiga fordringar		5 361 464	4 726 338
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		249 851	390 801
Summa kassa och bank		249 851	390 801
Summa omsättningstillgångar		5 611 315	5 117 139
SUMMA TILLGÅNGAR		651 771 111	655 708 211

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		490 765 000	490 765 000
Fond för yttre underhåll		4 312 552	3 958 411
Summa bundet eget kapital		495 077 552	494 723 411
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 879 591	-13 896 085
Årets resultat		-2 481 810	-3 629 366
Summa fritt eget kapital		-20 361 401	-17 525 451
Summa eget kapital		474 716 151	477 197 960
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	110 000 000	95 000 000
Summa långfristiga skulder		110 000 000	95 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 13	62 000 000	79 000 000
Leverantörsskulder		1 251 355	338 669
Skatteskulder		1 632 317	1 616 444
Övriga skulder		1 157	39 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 170 131	2 515 924
Summa kortfristiga skulder		67 054 960	83 510 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		651 771 111	655 708 211

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 481 810	-3 629 366
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.	4 431 276	4 448 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 949 466	819 154

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	3 966	-3 966
Förändring av kortfristiga fordringar	51 458	-249 152
Förändring av leverantörsskulder	912 686	-16 909
Förändring av kortfristiga skulder exkl amorteringar	-367 976	1 440 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 549 600	1 989 392

Finansieringsverksamheten

Förändring av fastighetslån (årets amorteringar)	-2 000 000	-1 000 000
Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-1 000 000

Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)	549 600	989 392
---	----------------	----------------

Likvida medel

Likvida medel vid årets början	3 437 235	2 447 843
Likvida medel vid årets slut	3 986 835	3 437 235

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs byggnaden av med rak avskrivningsplan på totalt 120 år från föreningens start. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år
Tidigare aktiverade avskrivningar på fastighetsförbättringar skrivs av enligt plan på 10 år.	

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning;

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster;

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

Årets resultat exkl avskrivningar;

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Soliditet, %;

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta;

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad;

Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	9 552 087	8 679 250
Hyror lokaler	3 097 553	2 945 677
P-plats och garage	2 264 234	2 002 515
Hysesintäkter övriga objekt	132 785	128 804
El, moms	27 334	27 326
Hyses- och avgiftsbortfall	-3 178	0
Övernattnings- och gästlägenhet	110 600	151 400
Övriga intäkter	18 244	1 209
Öres- och kronutjämning	189	-113
	15 199 848	13 936 068

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättningar	0	69 175
Elprisstöd	0	123 721
	0	192 896

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	119 106	83 125
Städkostnader	324 357	300 903
Hyra av entrémattor	46 709	50 220
Snöröjning/sandning	71 379	110 640
Serviceavtal	16 427	29 935
Hisskostnader	196 983	202 467
Besiktningsskostnader	19 435	0
Inköp av parkeringstjänster	239 910	258 659
Reparationer	348 880	502 201
Trädgård och utemiljö	0	4 484
Planerat underhåll	1 253 923	2 289 259
El	369 494	400 724
Värme	1 537 396	1 456 626
Vatten och avlopp	428 752	360 797
Avfallshantering	605 948	454 248
Försäkringskostnader	298 690	284 179
Kabel-tv	85 016	107 925
Bredband	308 997	288 080
Förbrukningsinventarier	2 281	7 151
Förbrukningsmaterial	8 543	4 658
Övriga driftskostnader	110 354	22 635
	6 392 580	7 218 916

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	586 000	586 000
Fastighetsavgift	233 090	227 227
Telefoni	3 046	2 702
Hemsida	5 783	3 672
Upprättande av energideklaration	0	19 617
Teknisk förvaltning	176 372	169 795
Föreningsgemensamma kostnader	21 121	6 778
Revisionsarvode inkl rådgivning	62 517	62 395
Ekonomisk förvaltning	137 574	130 622
Bankkostnader	1 550	1 550
Konsultarvoden	21 753	95 560
Juridisk konsultation	55 014	113 982
Underhållsplan	17 473	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 587	0
Övriga poster	45 374	52 839
	1 372 254	1 472 739

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	251 460	234 297
Sociala avgifter	79 008	73 616
	330 468	307 913

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	693 992 032	693 992 032
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	693 992 032	693 992 032
Ingående avskrivningar	-44 731 606	-40 488 742
Årets avskrivning fastighetsförbättringar	-25 412	-31 668
Årets avskrivning byggnad	-4 211 196	-4 211 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 968 214	-44 731 606
Utgående redovisat värde	645 023 818	649 260 426
Taxeringsvärden byggnader	379 000 000	379 000 000
Taxeringsvärden mark	291 600 000	291 600 000
	670 600 000	670 600 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	612 000 000	612 000 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	58 600 000	58 600 000
	670 600 000	670 600 000

I ackumulerade anskaffningsvärdet ingår mark med 206 907 000 kr.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2 662 919	2 662 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 662 919	2 662 919
Ingående avskrivningar	-1 131 634	-925 978
Årets avskrivningar	-194 668	-205 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 326 302	-1 131 634
Ingående bidrag	-200 639	-200 639
Utgående ackumulerade bidrag	-200 639	-200 639
Utgående redovisat värde	1 135 978	1 330 646

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	843 214	948 374
Klientmedelskonto förvaltare	2 985 199	2 293 663
Fasträntekonto förvaltare	751 785	752 771
Övriga kortfristiga fordringar Apcoa	387 394	364 230
	4 967 592	4 359 038

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	276 307	273 571
Förutbetalt bredband	26 180	24 007
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	30 766	0
Förutbetalda serviceavtal	0	14 914
Förutbetalt kabel-tv	6 599	8 982
Förutbetalad hyra hjärtstartare	10 287	10 653
Förutbetalad teknisk förvaltning	30 032	29 154
Hemsida	2 053	2 053
Uppdatering av underhållsplan	11 648	0
	393 872	363 334

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,230	2031-03-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	1,240	2029-09-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2,380	2027-03-30	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	3,470	2026-06-30	15 000 000	16 000 000
Stadshypotek	2,972	2025-09-30	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2,972	2025-09-30	4 000 000	5 000 000
Stadshypotek	4,480	2025-09-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	1,880	2026-03-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,240	2029-09-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2,760	2029-09-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	1,530	2030-03-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	4,030	2025-03-30	20 000 000	20 000 000
			172 000 000	174 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			62 000 000	79 000 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 62 000 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	129 049	179 520
Upplupna styrelsearvoden	240 573	234 300
Beräknade upplupna sociala avgifter	75 588	73 617
Beräknat revisionsarvode	53 000	53 000
Upplupen elkostnad	36 215	42 989
Upplupen värmekostnad	201 250	205 558
Förutbetalda avgifter och hyror	1 205 991	1 560 556
Upplupen sandning/snöröjning	8 465	11 415
Upplupna reparationer	16 016	0
Upplupen vattenkostnad	74 017	58 590
Upplupen sophantering	93 394	70 348
Upplupen hyra omsättningshyra garage	21 626	21 278
Upplupen trädgårdsskötsel	14 717	0
Övriga upplupna kostnader	230	0
Upplupen juridisk konsultation	0	4 752
	2 170 131	2 515 923

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	203 000 000	203 000 000
	203 000 000	203 000 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Viktor Brandon Leek
Ordförande

Roberth Lundin

Anders Sävås

Piret Dahlin

Johan Langer

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF VINLUNDEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-25 10:28:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR SALAR BRANDON LEEK

Viktor Brandon Leek
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-25 12:43:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Roberth Michael Lundin

Roberth Lundin
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-25 12:07:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS SÄVÅS

Anders Sävås
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-25 13:41:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIRET MARVET DAHLIN

Piret Dahlin
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-25 13:21:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN LANGER

Johan Langer
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-25 13:57:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinlunden, org.nr 769616-2184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinlunden för år 2024.

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 2024 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vinlunden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2025-04-25 13:57:57 UTC</i>
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH	
Ella Bladh	
Auktoriserad revisor	
	Leveranskanal: E-post