

# Årsredovisning 2024

## Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1

769619-2124



 H1VQwcyggg-H14NmvcKlle

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-08 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Årstadalsskolan 6	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013

Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 7 304 kvm.

Totalyta 8789 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Johan Samuel Thorsell	Ordförande
Anders Lester	Styrelseledamot
Mattias Strömberg	Styrelseledamot
Per Johan Anders Strömberg	Styrelseledamot
Ulf Janzén	Styrelseledamot
Åsa Björknert	Suppleant
Susanne Marianne Östlund	Suppleant
Terese Nilsson	Suppleant
Tobias Vidderfjell	Suppleant

#### Valberedning

Anders Nordqvist, Veronica Krupenia

#### Firmateckning

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

#### Revisorer

Mats Ekman Auktoriserad revisor LR Bostadsrättsrevision i Roslagen AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsförvaltning	Allgranth
Företagsförsäkring	Länsförsäkringar
Internet, TV, telefoni	Ownit
Trapphusstädning	KEAB gruppen

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Årstadalsskolans samfällighetsförening, med en andel på 24%.

Samfälligheten förvaltar Årstadalsskolan GA:1. Anläggningen omfattar körväg, inklusive parkeringsplatser och vändplats samt dagvattenledning med fördröjningsmagasin utmed Sturehillsvägen i Stockholm.

Årstadalsskolans samfällighetsförening bildades 2023. Vår förening deltar tillsammans med fastigheterna Årstadalsskolan 2 (BRF Vinstocken), Årstadalsskolan 3 (Aktiebolaget Stockholmshem), Årstadalsskolan 5 (Heba), Årstadalsskolan 7 (BRF Liljeholmshöjden samt Årstadalsskolan 8 (BRF Sturehillshöjden).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 159 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 160 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 690 054	6 582 351	6 004 463	6 014 448
Resultat efter fin. poster	-2 664 993	-2 415 076	-2 526 429	-1 999 178
Soliditet (%)	83	83	83	83
Yttre fond	1 034 793	1 060 839	1 239 266	1 299 291
Taxeringsvärde	380 400 000	380 400 000	380 400 000	249 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	736	725	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,3	78,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 949	8 005	8 057	8 241
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 606	6 652	6 696	6 849
Sparande per kvm totalyta, kr	86	124	106	-227
Elkostnad per kvm totalyta, kr	72	59	87	49
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	61	58	58	49
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	19	15	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	154	137	160	115
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	1,96	1,03	-
Räntekänslighet (%)	10,80	11,04	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 167 552 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - 1% av räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för 2024 är negativt. I resultatet ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens kassaflöde för året är positivt. För att möta ett eventuellt framtida negativt kassaflöde kan föreningens framtida avgifter behöva justeras.

### Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	192 832 000	-	-	192 832 000
Upplåtelseavgifter	130 588 000	-	-	130 588 000
Fond, yttre underhåll	1 060 839	-	-26 046	1 034 793
Balanserat resultat	-19 368 141	-2 415 076	26 046	-21 757 171
Årets resultat	-2 415 076	2 415 076	-2 664 993	-2 664 993
<b>Eget kapital</b>	<b>302 697 622</b>	<b>0</b>	<b>-2 664 993</b>	<b>300 032 629</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 757 171
Årets resultat	-2 664 993
<b>Totalt</b>	<b>-24 422 164</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	182 600
Balanseras i ny räkning	-24 604 764
	<b>-24 422 164</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 690 054	6 582 351
Övriga rörelseintäkter	3	0	146 507
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 690 054</b>	<b>6 728 858</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 049 849	-4 122 876
Övriga externa kostnader	9	-343 980	-476 312
Personalkostnader	10	-149 328	-153 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 380 832	-3 296 464
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 923 989</b>	<b>-8 049 017</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 233 935</b>	<b>-1 320 159</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		101 114	56 755
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 532 172	-1 151 672
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 431 058</b>	<b>-1 094 917</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 664 993</b>	<b>-2 415 076</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 664 993</b>	<b>-2 415 076</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	12	354 129 540	357 408 480
Maskiner och inventarier	13	616 033	122 738
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	0	710 690
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>354 745 573</b>	<b>358 241 908</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>354 745 573</b>	<b>358 241 908</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		18 671	42 589
Övriga fordringar	15	442 368	273 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	510 469	495 479
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>971 508</b>	<b>811 363</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 951 472	3 532 619
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 951 472</b>	<b>3 532 619</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 922 980</b>	<b>4 343 982</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>359 668 554</b>	<b>362 585 890</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		323 420 000	323 420 000
Fond för yttre underhåll		1 034 793	1 060 839
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>324 454 793</b>	<b>324 480 839</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-21 757 171	-19 368 141
Årets resultat		-2 664 993	-2 415 076
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-24 422 164</b>	<b>-21 783 217</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>300 032 629</b>	<b>302 697 622</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	23 557 878	23 687 660
Övriga långfristiga skulder		46 400	47 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 604 278</b>	<b>23 734 660</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		34 502 261	34 779 435
Leverantörsskulder		260 965	252 849
Skatteskulder		3 150	7 000
Övriga kortfristiga skulder		240 000	240 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 025 271	874 324
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 031 647</b>	<b>36 153 608</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>359 668 554</b>	<b>362 585 890</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 233 935	-1 320 159
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 380 832	3 296 464
	<b>2 146 897</b>	<b>1 976 305</b>
Erhållen ränta	101 114	56 755
Erlagd ränta	-1 477 726	-1 147 738
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>770 285</b>	<b>885 322</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-160 145	-189 673
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	100 767	-139 218
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>710 907</b>	<b>556 432</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv	-239 842	-849 640
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-239 842</b>	<b>-849 640</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Investeringsbidrag från Naturvårdsverket	355 345	0
Amortering av lån	-406 956	-381 956
Depositioner	-600	47 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-52 211</b>	<b>-334 956</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>418 854</b>	<b>-628 165</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 532 619</b>	<b>4 160 783</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 951 472</b>	<b>3 532 619</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Maskiner och inventarier	5 år
Installationer	10 år

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter, bostäder	5 016 840	5 016 840
Hysesintäkter, p-platser	1 230 150	1 177 814
Hysesintäkter garage, moms	18 000	9 000
Intäkter internet	189 336	189 336
Vatten	145 545	88 836
El	22 007	17 186
Övriga intäkter	59 088	36 670
Övernattnings-/gästlägenhet	6 200	11 600
Andrahandsuthyrning	2 888	35 069
<b>Summa</b>	<b>6 690 054</b>	<b>6 582 351</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Öres- och kronutjämning	0	-0
Övriga intäkter	0	8 321
Elstöd	0	129 086
Övriga rörelseintäkter	0	9 100
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>146 507</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskötsel	130 644	99 700
Städning	131 838	144 041
Besiktning och service	43 636	85 731
Yttre skötsel	106 438	88 401
Vinterunderhåll	88 001	80 090
<b>Summa</b>	<b>500 557</b>	<b>497 963</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Reparationer	328 200	465 594
<b>Summa</b>	<b>328 200</b>	<b>465 594</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Planerat underhåll	37 400	208 646
<b>Summa</b>	<b>37 400</b>	<b>208 646</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsel	634 937	521 858
Fjärrvärme	531 872	510 240
Vatten	187 464	170 213
Sophämtning	70 332	60 232
<b>Summa</b>	<b>1 424 605</b>	<b>1 262 543</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsförsäkringar	104 026	101 182
Tomträttsavgälder	1 353 500	1 299 500
Kabel-TV/Bredband	217 560	203 448
Fastighetsskatt	84 000	84 000
<b>Summa</b>	<b>1 759 086</b>	<b>1 688 130</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gemensamhetsanläggning 1	0	218 750
Förbrukningsmaterial	3 821	8 126
Övriga förvaltningskostnader	102 403	20 351
Revisionsarvode inkl. konsultationer	62 063	40 000
Ekonomisk förvaltning	117 904	149 012
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	49 288	33 870
Konsultkostnader	0	473
Serv.avg branschorg.	5 681	5 730
Tillsynsavgifter Myndigheter	2 820	0
<b>Summa</b>	<b>343 980</b>	<b>476 312</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	116 100	116 698
Sociala avgifter	33 228	36 667
<b>Summa</b>	<b>149 328</b>	<b>153 365</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

<b>RESULTATPOSTER</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 530 112	1 148 297
Övriga räntekostnader	2 060	3 375
<b>Summa</b>	<b>1 532 172</b>	<b>1 151 672</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	390 350 000	390 350 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>390 350 000</b>	<b>390 350 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-32 941 520	-29 661 268
Årets avskrivning	-3 278 940	-3 280 252
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-36 220 460</b>	<b>-32 941 520</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>354 129 540</b>	<b>357 408 480</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	234 400 000	234 400 000
Taxeringsvärde mark	146 000 000	146 000 000
<b>Summa</b>	<b>380 400 000</b>	<b>380 400 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	138 950	0
Laddstolpar	710 690	
Bidrag från Naturvårdsverket	- 355 345	
IMD	239 842	
Cykelställ		138 950
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>734 137</b>	<b>138 950</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-16 212	0
Avskrivningar	-101 832	-16 212
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-118 104</b>	<b>-16 212</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>616 033</b>	<b>122 738</b>

**NOT 14, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH  
FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA  
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR.**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	710 690	0
Årets investeringar	0	710 690
Omklassificering	-710 690	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>710 690</b>

**NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	31 809	32 422
Skattefordringar	52 348	240 873
Övriga fordringar	355 345	0
Fordringar hos leverantör	2 866	0
<b>Summa</b>	<b>442 368</b>	<b>273 295</b>

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA  
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 118	18 147
Fastighetsskötsel	14 588	5 766
Försäkringspremier	85 013	96 298
Kabel-tv/bredband	18 424	17 542
Tomträtt	341 750	328 250
Förvaltning	30 576	29 476
<b>Summa</b>	<b>510 469</b>	<b>495 479</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG/ SLUTBETALNINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-04-25	4,08 %	11 484 029	11 484 029
Handelsbanken Stadshypote	2025-06-30	2,902 %	11 490 935	11 590 935
Handelsbanken Stadshypote	2025-06-30	0,85 %	11 481 855	11 581 855
Handelsbanken Stadshypote	2026-06-30	0,77 %	12 205 805	12 337 761
Nordea	2024-06-28	4,70 %	0	11 472 515
Handelsbanken Stadshypote	2025-06-30	2,902 %	11 397 515	
<b>Summa</b>			<b>58 060 139</b>	<b>58 467 095</b>
Varav kortfristig del			34 502 261	34 779 435

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 400 359 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 375	605
Städning	10 375	9 985
El	102 315	65 747
Uppvärmning	79 719	75 060
Utgiftsräntor	84 033	29 587
Vatten	56 131	44 977
Löner	58 800	57 300
Renhållning	16 100	13 186
Sociala avgifter	18 475	18 004
Förutbetalda avgifter/hyror	537 948	534 498
Beräknat revisionsarvode	45 000	25 375
<b>Summa</b>	<b>1 025 271</b>	<b>874 324</b>

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	67 000 000	67 000 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholms kommun

---

Anders Lester  
Styrelseledamot

---

Johan Samuel Thorsell  
Ordförande

---

Mattias Strömberg  
Styrelseledamot

---

Per Johan Anders Strömberg  
Styrelseledamot

---

Ulf Janzén  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Mats Ekman  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 21:42

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 30.04.2025 14:27

DOCUMENT ID:

H14NmvcKlle

ENVELOPE ID:

H1VQwcYggg-H14NmvcKlle

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1, 769619-2124 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Johan Anders Strömberg per.stromberg@bakertilly.se	Signed Authenticated	30.04.2025 14:30 30.04.2025 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.232.134
2. ULF JANZÉN ulf.janzen@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 15:07 30.04.2025 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.122.24
3. Johan Samuel Thorsell jthorsell911@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 15:09 30.04.2025 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.136.222
4. ANDERS LESTER anders.lester@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 15:56 30.04.2025 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.136.185
5. LARS MATTIAS STRÖMBERG strombergs@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 20:24 30.04.2025 20:23	eID Low	Swedish BankID IP: 137.220.82.60
6. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	Signed Authenticated	30.04.2025 21:42 30.04.2025 21:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.243.169

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Vinbåret 1  
org.nr 769619-2124

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinbåret 1 för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024.

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 2024 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 för föreningen.

#### 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 mina 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

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 på 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 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 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 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. Risker 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1 för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024 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.

### Anmärkning

Enligt lag om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023 upprättades inte i sådan tid att årsredovisning och revisionsberättelse kunde hållas tillgängliga för medlemmarna i lagstadgad eller stadgeenlig tid till ordinarie föreningsstämma 2024.

Enligt min bedömning är det föreningens ekonomiska förvaltare som är ansvarig för bristen och styrelsen kan endast i minimal omfattning belastas för att dessa brister

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska  
signatur

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 21:42

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 30.04.2025 14:27

DOCUMENT ID:

HkzEmD51xgg

ENVELOPE ID:

HkgVQD5Jele-HkzEmD51xgg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vinbäret 2024.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Mats Stefan Ekman</b>	Signed	30.04.2025 21:42	eID	Swedish BankID
matz.ekman@lr-revision.se	Authenticated	30.04.2025 21:42	Low	IP: 81.230.243.169

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed