

# Årsredovisning 2025

## Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1

769619-2124



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Årstadalsskolan 6	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 7 304 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Per Johan Anders Strömberg	Styrelseledamot
Åsa Björknert	Suppleant
Susanne Marianne Östlund	Suppleant
Susanne Weitner	Suppleant
Terese Nilsson	Suppleant
Mattias Strömberg	Styrelseledamot
Ulf Janzén	Styrelseledamot
Victor Enstad	Styrelseledamot
Anders Lester	Ordförande

#### Valberedning

Veronica Krupenia, Anders Nordqvist

#### Firmateckning

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

#### Revisorer

Matz Ekman Auktoriserad revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsförvaltning	Allgranth
Företagsförsäkring	Länsförsäkringar
Internet, TV, telefoni	Bahnhof / Allente
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

##### Förändringar i avtal

Föreningen har i slutet av året bytt leverantör för Internet / TV / telefoni till Bahnhof/Allente.

##### Övriga uppgifter

Föreningen har i under året beslutat och verkställt en extra amortering om 1 mkr på föreningens lån.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 160 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 159 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 056 577	6 690 054	6 582 351	6 004 463
Resultat efter fin. poster	-2 819 807	-2 664 993	-2 415 076	-2 526 429
Soliditet (%)	84	83	83	83
Yttre fond	1 217 393	1 034 793	1 060 839	1 239 266
Taxeringsvärde	348 800 000	380 400 000	380 400 000	380 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	790	736	725	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,8	80,3	78,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 753	7 949	8 005	8 057
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 753	6 606	6 652	6 696
Sparande / kvm totalyta, kr	92	86	124	106
Elkostnad / kvm totalyta, kr	118	72	59	87
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	82	61	58	58
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	21	19	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	231	154	137	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,13	2,63	1,96	1,03
Räntekänslighet (%)	9,81	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 565 342 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - 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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat för 2025 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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	192 832 000	-	-	192 832 000
Upplåtelseavgifter	130 588 000	-	-	130 588 000
Fond, yttre underhåll	1 034 793	-	182 600	1 217 393
Balanserat resultat	-21 757 171	-2 664 993	-182 600	-24 604 764
Årets resultat	-2 664 993	2 664 993	-2 819 807	-2 819 807
<b>Eget kapital</b>	<b>300 032 629</b>	<b>0</b>	<b>-2 819 807</b>	<b>297 212 822</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 604 764
Årets resultat	-2 819 807
<b>Totalt</b>	<b>-27 424 571</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	182 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-117 595
Balanseras i ny räkning	-27 489 576
	<b>-27 424 571</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 056 577	6 690 054
Övriga rörelseintäkter	3	5	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 056 582</b>	<b>6 690 054</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 861 684	-4 049 849
Övriga externa kostnader	9	-317 867	-343 980
Personalkostnader	10	-151 888	-149 328
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 372 174	-3 380 832
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 703 612</b>	<b>-7 923 989</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 647 030</b>	<b>-1 233 935</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 910	101 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 227 687	-1 532 172
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 172 777</b>	<b>-1 431 058</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 819 807</b>	<b>-2 664 993</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 819 807</b>	<b>-2 664 993</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	350 850 600	354 129 540
Maskiner och inventarier	13	522 799	616 033
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>351 373 399</b>	<b>354 745 573</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>351 373 399</b>	<b>354 745 573</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		29 929	18 671
Övriga fordringar	15	56 549	442 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	565 838	510 469
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>652 316</b>	<b>971 508</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 535 229	3 951 472
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 535 229</b>	<b>3 951 472</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 187 545</b>	<b>4 922 980</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>355 560 944</b>	<b>359 668 554</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		323 420 000	323 420 000
Fond för yttre underhåll		1 217 393	1 034 793
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>324 637 393</b>	<b>324 454 793</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-24 604 764	-21 757 171
Årets resultat		-2 819 807	-2 664 993
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-27 424 571</b>	<b>-24 422 164</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>297 212 822</b>	<b>300 032 629</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	32 770 305	23 557 878
Övriga långfristiga skulder		45 000	46 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 815 305</b>	<b>23 604 278</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	23 857 878	34 502 261
Leverantörsskulder		402 155	260 965
Skatteskulder		7 150	3 150
Övriga kortfristiga skulder		240 000	240 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 025 635	1 025 271
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 532 818</b>	<b>36 031 647</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>355 560 944</b>	<b>359 668 554</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 647 030	-1 233 935
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 372 174	3 380 832
	<b>1 725 144</b>	<b>2 146 897</b>
Erhållen ränta	53 059	101 114
Erlagd ränta	-1 262 767	-1 477 726
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>515 436</b>	<b>770 285</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	321 043	-160 145
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	180 634	100 767
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 017 112</b>	<b>710 907</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-239 842
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-239 842</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	355 345
Amortering av lån	-1 431 956	-406 956
Depositioner	-1 400	-600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 433 356</b>	<b>-52 211</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-416 244</b>	<b>418 854</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 951 472</b>	<b>3 532 619</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 535 229</b>	<b>3 951 472</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	0,84 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. 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>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter, bostäder	5 016 840	5 016 840
Hysesintäkter garage	1 241 100	1 230 150
Hysesintäkter garage, moms	18 000	18 000
Intäkter internet	189 336	189 336
Vatten	122 633	145 545
El	442 709	22 007
Övriga intäkter	25 959	68 176
<b>Summa</b>	<b>7 056 577</b>	<b>6 690 054</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Öres- och kronutjämning	5	0
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel	157 370	130 644
Städning	137 092	131 838
Besiktning och service	17 478	35 100
Yttre skötsel	102 508	106 438
Vinterunderhåll	14 934	88 001
Mattservice	8 125	8 536
<b>Summa</b>	<b>437 507</b>	<b>500 557</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	549 617	328 200
<b>Summa</b>	<b>549 617</b>	<b>328 200</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Planerat underhåll	117 595	37 400
<b>Summa</b>	<b>117 595</b>	<b>37 400</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	863 451	634 937
Uppvärmning	600 929	531 872
Vatten	223 100	187 464
Sophämtning	86 491	70 332
<b>Summa</b>	<b>1 773 971</b>	<b>1 424 605</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	92 791	104 026
Tomträttsavgälder	1 407 500	1 353 500
Serviceavtal mättjänster	18 624	0
Kabel-tv/bredband	224 162	217 560
Samfällighet	151 917	0
Fastighetsskatt	88 000	84 000
<b>Summa</b>	<b>1 982 994</b>	<b>1 759 086</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	56 553	3 821
Övriga förvaltningskostnader	83 096	147 416
Revisionsarvode inkl. konsultationer	40 875	62 063
Ekonomisk förvaltning	122 304	117 904
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 432	5 025
Konsultkostnader	900	0
Bankkostnader	6 182	4 931
Tillsynsavgifter Myndigheter	6 525	2 820
<b>Summa</b>	<b>317 867</b>	<b>343 980</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	118 100	116 100
Sociala avgifter	33 788	33 228
<b>Summa</b>	<b>151 888</b>	<b>149 328</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 222 087	1 530 112
Övriga räntekostnader	5 600	2 060
<b>Summa</b>	<b>1 227 687</b>	<b>1 532 172</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<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	-36 220 460	-32 941 520
Årets avskrivning	-3 278 940	-3 278 940
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-39 499 400</b>	<b>-36 220 460</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>350 850 600</b>	<b>354 129 540</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	230 800 000	234 400 000
Taxeringsvärde mark	118 000 000	146 000 000
<b>Summa</b>	<b>348 800 000</b>	<b>380 400 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	734 137	138 950
Årets inköp	0	595 187
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>734 137</b>	<b>734 137</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-118 104	-16 212
Årets avskrivning	-93 234	-101 892
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-211 338</b>	<b>-118 104</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>522 799</b>	<b>616 033</b>

**NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	710 690
Omfört till Byggnad	0	-710 690
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	32 243	31 809
Skattefordringar	19 896	52 348
Övriga fordringar	4 410	358 211
<b>Summa</b>	<b>56 549</b>	<b>442 368</b>

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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 278	20 118
Fastighetsskötsel	20 272	14 588
Försäkringspremier	85 558	85 013
Kabel-tv/bredband	6 592	18 424
Tomträtt	355 250	341 750
Förvaltning	32 037	30 576
Inkomsträntor	1 851	0
<b>Summa</b>	<b>565 838</b>	<b>510 469</b>

**NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2026-04-30	2,49 %	11 484 029	11 484 029
Handelsbanken Stadshypote	2029-06-30	2,62 %	10 390 935	11 490 935
Handelsbanken Stadshypote	2027-06-30	2,37 %	11 381 855	11 481 855
Handelsbanken Stadshypote	2026-06-30	0,77 %	12 073 849	12 205 805
Handelsbanken Stadshypote	2028-06-30	2,51 %	11 297 515	11 397 515
<b>Summa</b>			<b>56 628 183</b>	<b>58 060 139</b>
Varav kortfristig del			23 857 878	34 502 261

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 468 403 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**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 375
Städning	10 864	10 375
El	103 728	102 315
Uppvärmning	83 154	79 719
Kabel-tv/bredband	15 114	0
Utgiftsräntor	48 953	84 033
Vatten	63 703	56 131
Löner	59 300	58 800
Renhållning	18 477	16 100
Sociala avgifter	18 632	18 475
Förutbetalda avgifter/hyror	558 710	537 948
Beräknat revisionsarvode	45 000	45 000
<b>Summa</b>	<b>1 025 635</b>	<b>1 025 271</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	67 000 000	67 000 000

**NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Enligt styrelsens beslut justerades avgifterna 2026-02-01 med 5%.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

---

Per Johan Anders Strömberg  
Styrelseledamot

---

Mattias Strömberg  
Styrelseledamot

---

Ulf Janzén  
Styrelseledamot

---

Victor Enstad  
Styrelseledamot

---

Anders Lester  
Ordförande

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

---

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 17:24

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 05.05.2026 16:37

**DOCUMENT ID:**

HyfuiltwCZg

**ENVELOPE ID:**

Hk\_jxtvC-g-HyfuiltwCZg

**DOCUMENT NAME:**

Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1, 769619-2124 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

bf23b77191824dd8e1caa4472201a7ab457cc66e27c4cd  
be203f3495c6a035acfd8c29db8ec0327d0e1b3ebf8c78  
94100f02ded6cf0b854d43bcd577a9bcae13

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Johan Anders Ströberg per.stromberg@bakertilly.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:41 05.05.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 51.12.83.138
2. ULF JANZÉN Ulf.janzen@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:48 05.05.2026 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.36.250
3. LARS MATTIAS STRÖMBERG brf.vinbaret1@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:55 05.05.2026 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.23.30
4. KARL VICTOR ENSTAD Victor.enstad@outlook.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:05 05.05.2026 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.206.84
5. ANDERS LESTER anders.lester@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:59 06.05.2026 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.119.121
6. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 17:24 06.05.2026 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.5.185

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 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.

#### 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 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 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. 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1 för räkenskapsåret 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  
signatur

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 17:25

### SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 05.05.2026 16:37

### DOCUMENT ID:

HJe\_sgYPCbg

### ENVELOPE ID:

SyOoIFv0bg-HJe\_sgYPCbg

### DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Vinbäret 1.pdf

2 pages

### SHA-512:

971702888cb8f119e30c3c7ae954b28f043831bf58d35d  
d2321d74226581d3f109efe836ab71fbb44554cb724bca  
220ecf7b21115e81f3934822278c4b6f49f1

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Stefan Ekman	Signed	06.05.2026 17:25	eID	Swedish BankID
matz.ekman@lr-revision.s e	Authenticated	06.05.2026 17:24	Low	IP: 46.252.5.185

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

## Attachments

No attachments 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

## 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