



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Vinstocken

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, det vill säga 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 skickad faktura eller erhållen 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 Vinstocken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

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

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

Gemensamma utrymmen

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

Gemensamhetsanläggning

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

Väsentliga servitut

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens lokaler

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

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

Fastighetens taxeringsuppgifter/Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Taxeringsvärdet är 284 800 000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 161 800 000 kr och markvärdet utgör 123 000 000 kr. Byggnadens värdeår är 2009. Från och med 2020 betalar föreningen full fastighetsavgift för bostadsdelen. Fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga avtal

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

<u>Avtal för</u>	<u>Leverantör</u>	<u>Giltighetstid</u>
Fastighetsskötsel, inklusive jour	Wahlings Installationsservice AB	tills vidare
Takskottning, underhållskontroll	Wahlings Installationsservice AB	tills vidare
Ekonomisk förvaltning	Fastum AB	tills vidare
Underhållsplanering	Fastum AB	tills vidare
Källsortering	PreZero Recycling AB	tills vidare
Städning	KEAB Gruppen	tills vidare
Fibernät	Telenor	tills vidare
Styr- och reglerövervakning, energistatistik	KTC Control AB	tills vidare
Hisservice	Elevate AB	2025-12-31
Elbilsladdning	Elaway AB	tills vidare
Barmarksunderhåll	Etni AB	tills vidare
Elhandel	Vattenfall	tills vidare
Nycklar & lås	Södermalms Lås	tills vidare
Tvättmaskiner	Stenlundsguppen	2029-05-16

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

Antalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Den genomsnittliga årsavgiften uppgick 2024 till 704 (704) kr/kvm boarea per år och inkluderar vatten, värme samt abonnemang avseende telefoni, TV och bredband. Årsavgifterna för 2024 har lämnats oförändrad. Årsavgiften för 2025 höjs med 3 %

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras enligt underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 har varit ett intensivt år för föreningen där fasadrenoveringen, som påbörjades i oktober 2023, varit det stora som påverkat både medlemmar och styrelse på många sätt och trots mycket arbete har det upplevts som positivt och projektet har i stort hållit tidsplanen, där markåterställningen nu enbart kvarstår och kommer göras under första delen av 2025. Samarbetet med JM har varit väldigt bra där styrelsen haft fasta månadsmöten med platsledningen samt löpande avstämmningar vid behov. Föreningens två hus har nu en väldigt fin och tekniskt bättre fasad som kommer stå sig många år framöver. Styrelsen fick två nya medlemmar vid föreningsstämman i maj 2024 och båda har integrerats väl och bidragit med ny kunskap och erfarenhet. På grund av fasadarbetet hade föreningen ingen städdag under våren och vi höll en nerkortad version under hösten. Vid ett skyfall i augusti fick ett trapphus och ett par lägenheter vattenskador. Skadorna har åtgärdats under hösten och inga kvarvarande fuktskador har identifierats. En (1) lägenhetsöverlåtelse gjordes under 2024 och de nya medlemmarna hälsades välkomna till föreningen. Styrelsen har fortsatt arbetat med uppföljning av energiförbrukning och fördelningen mellan fjärrvärme och el. Elkostnaderna har generellt varit lägre under 2024 som i sin tur är positivt för föreningens ekonomi. Givetvis har det allmänna läget i världen, inklusive ränteläget, påverkat föreningen med ökade kostnader för allt från fjärrvärme, sophämtning och löpande underhåll, dock har elkostnaderna generellt varit gynnsamma. Styrelsen har löpande utvärderat effekten av att fortsatt ha större delen av lånestocken med rörlig ränta.

Styrelsen har lämnat en skriftlig redogörelse till medlemmarna som svar på en motion gällande installation av solceller i föreningen. I korthet är svaret att styrelsen ställer sig positiv till solceller men att en installation måste göras i samband med en takrenovering för att få en jämn livslängd på både tak och solceller, samt att återbetalningskalkylen måste se bättre ut än den gör i dagsläget. Nuvarande styrelse lämnar till kommande styrelser att utvärdera vid framtida planerade takrenoveringar.

Viktiga händelser i övrigt under året:

- Styrelsen har under året hållit 12 (12) protokollförda möten

- Styrelsen har även genomfört två protokollförda ronderingar; brandsyn och fastighetssyn, i enlighet med ny lagstiftning

- Föreningens stadgar har uppdaterats under året i linje med ny lagstiftning och efter att ha fått ett första godkännande vid ordinarie föreningsstämma hölls en extrastämma i oktober för att bekräfta beslutet. Stadgarna är inskickade till Bolagsverket och publicerade på föreningens hemsida

- Underhållsplanen har uppdaterats

- Bildandet av samfällighet för gemensamhetsanläggningen GA-A har fördröjts, främst på grund av att JM inte tagit fram en ekonomisk plan för samfälligheten och då inte initierat uppstarten av styrelsen för samfälligheten. Nystart under kvartal 1 2025. Två styrelsemedlemmar är fortsatt del av styrelsen för samfälligheten.

Styrelsen har löpande skickat informationsbrev till medlemmarna, både generellt kring föreningen och specifikt om fasadprojektet. Ordföranden har efter varje styrelsemöte skickat en personlig sammanfattning av mötet med uppdatering kring aktuella frågor.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 123 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 2 (7) st samt antalet avgående medlemmar 4 (7) st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 121 medlemmar.

Under året har 3 (4) bostadsrätter överlåtits inklusive gåvoöverlåtelser. Styrelsen har under året medgivit att 1 (2) lägenheter upplåtits i andrahand.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Michael Källbäcker Lena Scholander Tommy Bergquist Lies Lecompte Karl Harrysson	Ordförande
Suppleanter	Jonas Kaveryd Fredrik Petterson Slava Primenko	

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Valberedning

Erik Danielsson	Sammankallande
Maria Rosell	
Yngve Ornerud	

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig revisor Ella Bladh, auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Från och med 2014 infördes nya samlade regelverk (de så kallade K-regelverken) för företag i Sverige. Standardregelverket benämns K3, men för mindre företag och ekonomiska föreningar finns ett förenklat regelverk, K2, som Brf Vinstocken tillämpar. Under 2014 kom också ett förtydligande av reglerna för avskrivning innebärande att bostadsföretag inte får använda progressiv avskrivning för sina byggnader. Detta innebär en kraftig ökning av kostnaden för avskrivning vilket leder till att föreningen redovisar ett lägre resultat än enligt ursprunglig ekonomisk plan. För en bostadsrättsförening är dock det viktiga att årsavgiften sätts så att den täcker föreningens övriga kostnader, inklusive de för planerat underhåll de närmaste åren. Därtill måste föreningens egna kapital räcka till för att ta eventuella underskott under de närmaste åren. Brf Vinstocken har en stark balansräkning med en soliditet om över 80%.

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

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 132 000	120 767 000	2 418 062	-372 822	67 750	221 011 990
Disposition av föregående års resultat:			535 990	-468 240	-67 750	0
Årets resultat					335 082	335 082
Belopp vid årets utgång	98 132 000	120 767 000	2 954 052	-841 062	335 082	221 347 072

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-841 062
årets vinst	335 082
	-505 980

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	650 000
ianspråktagande fond för yttre underhåll	-162 500
i ny räkning överföres	-993 480
	-505 980

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 385 374	5 443 547
Övriga rörelseintäkter	3	925 568	158 569
Summa rörelseintäkter		6 310 942	5 602 116
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 355 354	-2 104 200
Övriga externa kostnader	5	-450 814	-516 705
Personalkostnader	6	-295 720	-275 209
Avskrivningar		-1 829 244	-1 778 701
Övriga rörelsekostnader	7	0	-56 500
Summa rörelsekostnader		-4 931 132	-4 731 315
Rörelseresultat		1 379 810	870 801
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 116	29 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 086 844	-832 259
Summa finansiella poster		-1 044 728	-803 051
Resultat efter finansiella poster		335 082	67 750
Årets resultat		335 082	67 750

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	256 827 339	258 566 190
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	238 575	283 025
Inventarier, verktyg och installationer	11	255 771	301 714
Summa materiella anläggningstillgångar		257 321 685	259 150 929
Summa anläggningstillgångar		257 321 685	259 150 929
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		37 500	27 478
Övriga fordringar	12	2 361 790	2 309 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	138 341	112 396
Summa kortfristiga fordringar		2 537 631	2 449 328
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 347 087	773 885
Summa kassa och bank		1 347 087	773 885
Summa omsättningstillgångar		3 884 718	3 223 213
SUMMA TILLGÅNGAR		261 206 403	262 374 142

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		218 899 000	218 899 000
Fond för yttre underhåll		2 954 052	2 418 062
Summa bundet eget kapital		221 853 052	221 317 062

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-841 062	-372 822
Årets resultat		335 082	67 750
Summa fritt eget kapital		-505 980	-305 072
Summa eget kapital		221 347 072	221 011 990

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14, 15	8 300 000	7 719 226
Summa långfristiga skulder		8 300 000	7 719 226

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	30 407 626	31 488 400
Leverantörsskulder		141 413	328 231
Skatteskulder		15 511	15 989
Övriga skulder		2 628	504 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	992 153	1 305 966
Summa kortfristiga skulder		31 559 331	33 642 926

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

261 206 403

262 374 142

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	335 082	67 750
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 829 244	1 835 201
Betald skatt	-2 221	-78 798

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 162 105 1 824 153

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-10 022	-19 856
Förändring av kortfristiga fordringar	-29 571	722
Förändring av leverantörsskulder	-186 818	106 604
Förändring av kortfristiga skulder	-815 525	-337 011

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 120 169 1 574 612

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-551 714
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -551 714

Finansieringsverksamheten

Erhållet bidrag	0	186 000
Amortering av lån	-500 000	-1 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-500 000 -1 314 000

Årets kassaflöde

620 169 -291 102

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 999 452	3 290 554
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

3 619 621 2 999 452

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.

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

Avskrivningsmetoden är linjär (konstant belopp varje år).

Till och med 2013 tillämpades progressiv (ökande) avskrivning avseende byggnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	12-15 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exklusive avskrivningar

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

Skuldränta (%)

Föreningens kostnad för fastighetslån dividerat med genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens låneskuld i relation till bokfört värde på föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

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

Energikostnad(kvm/kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 339 962	4 339 928
Garage och parkering	958 337	1 016 841
Gästlägenhet	37 400	40 750
Övriga objekt	49 675	46 028
	5 385 374	5 443 547

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Betalningspåminnelse	240	1 020
Elprisstöd	0	96 080
Övriga intäkter*	899 409	30 000
Försäkringsersättningar	0	31 469
Erhållna kommunala bidrag	25 920	0
	925 569	158 569

*Intäktsföring av äldre skulder och reserveringar.

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	79 953	57 494
Trädgårdsskötsel	0	87 517
Städkostnader	122 570	136 705
Hyra av entrémattor	13 980	13 496
Snöröjning/sandning	89 839	97 161
Serviceavtal	3 723	0
Hisskostnader	56 177	56 986
Gemensamhetsanläggning	0	50 000
Reparationer	380 861	71 365

Hissreparationer	53 923	81 703
Reparationer och underhåll garage	9 866	1 980
Planerat underhåll	162 500	114 010
El	345 322	315 239
Värme	397 250	437 125
Vatten och avlopp	191 461	151 212
Avfallshantering	84 783	94 142
Försäkringskostnader	152 519	141 765
Självrisker	1 400	0
Triple-play (TV, bredband, telefoni)	188 656	177 104
Övriga driftskostnader	15 866	19 195
Besiktningsskostnader	4 704	0
	2 355 353	2 104 199

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	68 000	68 000
Fastighetsavgift	117 360	114 408
Revisionsarvode, inkl. rådgivning	67 516	49 038
Ekonomisk förvaltning	82 707	84 814
Bankkostnader	2 656	2 594
Juridisk konsultation	41 000	124 426
Underhållsplan	13 203	12 849
Konsultarvoden	28 715	40 641
Övriga förvaltningskostnader	15 789	7 139
Övriga poster	13 868	12 795
	450 814	516 704

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	229 200	210 000
Sociala avgifter	66 520	65 209
	295 720	275 209

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Förlust vid utrangering av maskiner	0	56 500
	0	56 500

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	276 330 000	276 330 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 330 000	276 330 000
Ingående avskrivningar	-17 973 810	-16 254 959
Årets avskrivningar	-1 718 851	-1 718 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 692 661	-17 973 810
Utgående redovisat värde	256 637 339	258 356 190
Taxeringsvärden byggnader	161 800 000	161 800 000
Taxeringsvärden mark	123 000 000	123 000 000
	284 800 000	284 800 000

Not 9 Fastighetsförbättringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	270 000	270 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 000	270 000
Ingående avskrivningar	-60 000	-40 000
Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 000	-60 000
Utgående redovisat värde	190 000	210 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	331 000	258 000
Årets anskaffning/omklassificering	0	372 000
Avgår bidrag från Naturvårdsverket	0	-186 000
Utrangeringar	0	-113 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 000	331 000
Ingående avskrivningar	-47 975	-74 625
Försäljningar/utrangeringar		56 500
Årets avskrivningar	-44 450	-29 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 425	-47 975
Utgående redovisat värde	238 575	283 025

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	329 714	150 000
Årets anskaffning	0	179 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	329 714	329 714
Ingående avskrivningar	-28 000	-18 000
Årets avskrivningar	-45 943	-10 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 943	-28 000
Utgående redovisat värde	255 771	301 714

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	85 629	83 886
Skattefordran	3 626	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	2 272 535	2 225 568
	2 361 790	2 309 454

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 633	36 620
Förutbetald förvaltning	19 881	18 993
Förutbetalda bredbandskostnader	50 096	47 164
Upplupna intäkter garage/parkering	19 440	379
KTC kontroll	5 374	5 368
Förutbetald årsavgift hemsida	4 917	3 873
	138 341	112 397

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	2,99	2025-11-28	6 775 000	6 875 000
SEB	2,42	2026-11-28	8 400 000	8 500 000
SEB	0,71	2025-06-28	7 719 226	7 819 226
SEB	2,99	2025-11-28	8 600 000	8 700 000
SEB	2,99	2025-11-28	7 213 400	7 313 400
			38 707 626	39 207 626
Kortfristig del av långfristig skuld			30 407 626	31 488 400

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

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 500 000 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 30 407 626 kronor

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	57 500 000	57 500 000
	57 500 000	57 500 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	7 130	9 531
Upplupna styrelsearvoden samt sociala avgifter	338 211	290 900
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	237 837	420 009
Fastighetsel	47 018	41 927
Fjärrvärme	45 107	65 482
Vatten	47 899	38 067
Avfall	13 465	10 962
Städ	9 415	9 035
Snöröjning	6 740	0
Reservering för gemensamhetsanläggning	0	388 125
Övriga upplupna kostnader och förutbet.intäkter	0	1 928
Reparation vattenskada	209 330	0
	992 152	1 305 966

Underskrift

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Michael Källbäcker
Ordförande

Tommy Bergquist

Lena Scholander

Lies Lecompte

Karl Harrysson

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

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINSTOCKEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 12:28:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MICHAEL KÄLLBÄCKER

Michael Källbäcker

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 11:00:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Marie Scholander

Lena Scholander

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 06:46:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tommy Bergquist

Tommy Bergquist

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 16:52:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lies Lecompte

Lies Lecompte

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 05:46:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARL HARRYSSON

Karl Harrysson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 05:53:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinstocken, org.nr 769617-6846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinstocken 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 Vinstocken 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

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 05:54:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post