

# Årsredovisning 2025

Brf Vingrån 6

769609-1359



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vingrån 6

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. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 17</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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-08-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Vingrån 45           | 2002    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 171 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 205 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Alina Wasso                  | Ordförande      |
| Filiph Nilsson               | Styrelseledamot |
| Astrid Jeanne Eva C Lindberg | Styrelseledamot |
| Christian Holm               | Styrelseledamot |
| Mats Reimark                 | Styrelseledamot |

### Valberedning

Christin Holm  
Katarina Molander

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, 2 tillsammans

## Revisorer

Peter Sandberg Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

|           |   |                                                                                                                                         |
|-----------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2010      | ● | Innergård - Omläggning tätskikt/ytskikt                                                                                                 |
| 2015      | ● | Fasader - Fönster, målning<br>Tak - Yttertak, plåt / tätskikt, målning                                                                  |
| 2016      | ● | Entre/trapphus - Belysning, byte<br>Entre/trapphus - Golv, trappsteg<br>Entre/trapphus - Entredörrar, portar, ytterdörrar, ytbehandling |
| 2016-2017 | ● | Tvättstuga                                                                                                                              |
| 2017      | ● | Hissar - ny hisskorg inkl allt                                                                                                          |
| 2018      | ● | Byte av expansionskärl och styrsystem<br>Byte av undercentral<br>Entre/trapphus - Porttelefon, lås, passersystem, byte                  |
| 2019      | ● | Avloppsledningar, stamspolning                                                                                                          |
| 2021-2022 | ● | Genomgång och förbättring av el                                                                                                         |
| 2022      | ● | OVK                                                                                                                                     |
| 2024      | ● | Brandskyddsgenomgång<br>Reparation av sprinklercentral                                                                                  |
| 2025      | ● | Partiellt stambyte i en bostad<br>Installation av laddstolpar i garaget<br>Renovering av pumpgrop                                       |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året kunde föreningen stå stadigt tack vare styrelsens proaktiva arbete under flera års tid med intäktsökningar och kostnadsbesparingar. Den tidigare uppgörelsen med Balder samt en extra månadsinbetalning av medlemmarna gjorde att föreningen, trots omfattande underhåll/investeringar av pumpgröp, stambyte i en lägenhet, omfattande service av sprinklersystemet och installation av laddstolpar i garaget kunde amortera på sina lån utan att höja avgifterna under året. Detta samtidigt som föreningen i stort sett uppnådde ett nollresultat i en tid då många leverantörer (framförallt de med monopol) fortsätter att höja priserna, i många fall med betydligt mer än inflationen.

Föreningen lade också om processen för hur gemensamma kostnader med grannfastigheten faktureras under året. Tidigare tog föreningen kostnaden för bland annat vatten och fjärrvärme och vidarefakturerade därefter den del som grannfastigheten skulle betala till dem. Därför har föreningens vatten- och uppvärmningskostnader sett höga ut historiskt, och så har en motsvarande intäkt dykt upp under vidarefaktureringen. Under första kvartalet lades processen om så att grannfastigheten betalar sin del av kostnaden direkt till respektive leverantör. Detta gör att vidarefaktureringen inte längre hamnar under "intäkter" i föreningens årsredovisning (posten intäkter sjunker därför jämfört med tidigare år), men samtidigt sjunker kostnadsmassan med motsvarande belopp. Föreningens styrelse menar att detta blir ett mer rättvisande sätt att presentera föreningens faktiska intäkter och kostnader över tid och dessutom slipper föreningen med att ligga ute med pengar å grannfastighetens vägnar.

Tack vare installationen av laddstolpar har föreningen ökat attraktiviteten i garaget där beläggningen vid denna årsredovisnings upprättande uppgår till ca 100%. Det genererar återkommande intäkter till föreningen, med en extra bonus då föreningen kan tjäna extra pengar på den el som elbilsladdande garagekunder nyttjar.

Sammantaget är styrelsen trygg i att föreningen står stadigt inför 2026 och har därför ej behövt besluta om ytterligare avgiftshöjningar eller kapitaltillskott. Styrelsen ämnar fortsatt att ekonomin ska vara i sådan balans att ett årligt överskott skapas för att täcka framtida underhållsbehov och/eller amorteringar på lånestocken.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 25 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 1 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 368 756  | 1 272 551  | 1 362 982  | 1 414 163  |
| Resultat efter fin. poster                         | -45 057    | 147 362    | -381 623   | -188 529   |
| Soliditet (%)                                      | 55         | 53         | 54         | 54         |
| Yttre fond                                         | 1 710 576  | 1 350 576  | 1 206 627  | -          |
| Taxeringsvärde                                     | 60 725 000 | 61 979 000 | 61 979 000 | 61 979 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 808        | 786        | 674        | 562        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 65,1       | 52,8       | 56         | 46         |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 7 003      | 7 259      | 7 259      | 7 259      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 3 719      | 3 855      | 7 259      | 7 259      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 126        | 9          | 2          | -11        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 30         | 28         | 159        | -          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 116        | 130        | 238        | -          |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 43         | 47         | 99         | -          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 189        | 205        | 496        | 562        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,89       | 2,96       | 2,22       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,66       | 9,23       | 10,8       | 12,9       |

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Upplysning vid förlust

Den högst marginella förlusten under året beror på omfattande renoveringar och underhåll (partiellt stambyte, renovering av pumpgrop samt omfattande service av sprinklersystemet). Kassaflödet från den löpande verksamheten var tydligt positivt (ca 294,000 kr), kassaflödet från investeringsverksamheten minus 115,000 (pga installation av laddstolpar) och kassaflödet från finansieringsverksamheten minus ca 221,000 pga en amortering av föreningens lån på 300,000 (delvis kompenserat av den extra månadsavgiften som togs in under året som inbringade ca 79,000).

## Förändringar i eget kapital

|                         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT |          | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER |                   |
|-------------------------|----------------------------------------------|----------|---------------------------------|-------------------|
|                         | 2024-12-31                                   |          |                                 | 2025-12-31        |
| Insatser                | 20 589 950                                   | -        | -                               | 20 589 950        |
| Upplåtelseavgifter      | 4 803 053                                    | -        | -                               | 4 803 053         |
| Fond, yttre underhåll   | 1 350 576                                    | -        | 360 000                         | 1 710 576         |
| Direkt kapitaltillskott | 0                                            | -        | 78 894                          | 78 894            |
| Balanserat resultat     | -16 546 190                                  | 147 516  | -360 000                        | -16 758 674       |
| Årets resultat          | 147 516                                      | -147 516 | -45 057                         | -45 057           |
| <b>Eget kapital</b>     | <b>10 344 905</b>                            | <b>0</b> | <b>33 837</b>                   | <b>10 378 742</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                           |                    |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                                       | -16 758 674        |
| Årets resultat                                            | -45 057            |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-16 803 731</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                    |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 310 315            |
| Att från yttre fond i anspråk ta                          | -155 981           |
| Balanseras i ny räkning                                   | -16 958 065        |
|                                                           | <b>-16 803 731</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             | 1 368 757         | 1 272 551         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 86 462            | 470 040           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 455 219</b>  | <b>1 742 591</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 021 107        | -1 091 767        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -72 336           | -88 161           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -167 748          | -167 748          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 261 191</b> | <b>-1 347 676</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>194 028</b>    | <b>394 915</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 2 589             | 4 318             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -241 674          | -251 871          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-239 085</b>   | <b>-247 553</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-45 057</b>    | <b>147 362</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-45 057</b>    | <b>147 362</b>    |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11, 17 | 18 028 405 | 18 196 153 |
| Maskiner och inventarier                     | 12     | 115 000    | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 18 143 405 | 18 196 153 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 18 143 405 | 18 196 153 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 5 933      | 447 519    |
| Övriga fordringar                            | 13     | 61 190     | 17 442     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14     | 62 705     | 62 256     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 129 828    | 527 217    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 613 444    | 655 535    |
| Summa kassa och bank                         |        | 613 444    | 655 535    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 743 272    | 1 182 752  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 18 886 677 | 19 378 905 |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 25 471 897         | 25 393 003         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 710 576          | 1 350 576          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>27 182 473</b>  | <b>26 743 579</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -16 758 674        | -16 546 190        |
| Årets resultat                               |        | -45 057            | 147 516            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-16 803 731</b> | <b>-16 398 674</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>10 378 742</b>  | <b>10 344 905</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 4 800 000          | 3 200 000          |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 700                | 700                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>4 800 700</b>   | <b>3 200 700</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 3 400 000          | 5 300 000          |
| Leverantörsskulder                           |        | 66 665             | 219 772            |
| Skatteskulder                                |        | 7 263              | 10 755             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | -548               | 53 524             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 233 855            | 249 249            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 707 235</b>   | <b>5 833 300</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>18 886 677</b>  | <b>19 378 905</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025            | 2024           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>194 028</b>  | <b>394 915</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                |
| Årets avskrivningar                                                             | 167 748         | 167 748        |
|                                                                                 | <b>361 776</b>  | <b>562 663</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 2 589           | 4 318          |
| Erlagd ränta                                                                    | -246 057        | -240 112       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>118 308</b>  | <b>326 869</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 397 389         | -312 542       |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -221 682        | 246 000        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>294 015</b>  | <b>260 328</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -115 000        | 0              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-115 000</b> | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                |
| Bundet eget kapital                                                             | 78 894          | 0              |
| Amortering av lån                                                               | -300 000        | 0              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-221 106</b> | <b>0</b>       |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-42 091</b>  | <b>260 328</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>655 535</b>  | <b>395 208</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>613 444</b>  | <b>655 535</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vingrån 6 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 bredband, 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           | 1,00 %  |
| Okänt konto: 1230 | 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2025             | 2024             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 946 728          | 920 457          |
| Hysesintäkter, p-platser | 424 584          | 419 900          |
| Intäktsreduktion         | -6 000           | -5 500           |
| Övriga intäkter          | 3 445            | -62 306          |
| <b>Summa</b>             | <b>1 368 757</b> | <b>1 272 551</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025          | 2024           |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Öres- och kronutjämning | 4             | 3              |
| Övriga intäkter         | 0             | 79 273         |
| Övriga intäkter, moms   | 77 598        | 390 764        |
| Övriga rörelseintäkter  | 8 860         | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>86 462</b> | <b>470 040</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 58 836         | 43 450         |
| Besiktning och service | 37 120         | 88 805         |
| Städning               | 31 221         | 28 883         |
| Trädgårdsarbete        | 12 895         | 6 750          |
| <b>Summa</b>           | <b>140 073</b> | <b>167 889</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2025           | 2024          |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer                  | 1 369          | 9 550         |
| Försäkringsskador             | 0              | 39 363        |
| Bostäder                      | 5 475          | 7 016         |
| Tvättstuga                    | 777            | 0             |
| Källarutrymmen                | 4 540          | 0             |
| Dörrar och lås/porttele       | 1 854          | 3 705         |
| VA                            | 88 741         | 3 895         |
| Värme                         | 0              | -2 056        |
| Ventilation                   | 2 275          | 0             |
| Hissar                        | 24 025         | -16 820       |
| Tak                           | 3 625          | 0             |
| Försäkringsärende/vattenskada | 0              | 22 110        |
| <b>Summa</b>                  | <b>132 681</b> | <b>66 763</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2025           | 2024     |
|--------------|----------------|----------|
| Bostäder VVS | 155 981        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>155 981</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 65 732         | 62 167         |
| Uppvärmning  | 256 506        | 286 414        |
| Vatten       | 94 830         | 103 929        |
| Sophämtning  | 39 056         | 67 838         |
| <b>Summa</b> | <b>456 124</b> | <b>520 348</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2025           | 2024           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 43 252         | 41 523         |
| Självrisker                | 0              | 34 093         |
| Kabel-TV                   | 5 332          | 2 624          |
| Bredband                   | 3 942          | 4 521          |
| Arvode teknisk förvaltning | 35 969         | 33 325         |
| Samfällighet               | 0              | 176 811        |
| Fastighetsskatt            | 47 753         | 43 870         |
| <b>Summa</b>               | <b>136 248</b> | <b>336 767</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 0             | 925           |
| Övriga förvaltningskostnader | 25 849        | 46 142        |
| Juridiska kostnader          | 0             | 2 574         |
| Revisionsarvoden             | 15 251        | 16 800        |
| Ekonomisk förvaltning        | 31 236        | 21 721        |
| <b>Summa</b>                 | <b>72 336</b> | <b>88 161</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 241 649        | 251 871        |
| Övriga räntekostnader                               | 25             | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>241 674</b> | <b>251 871</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 22 280 005        | 22 280 005        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>22 280 005</b> | <b>22 280 005</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -4 083 852        | -3 916 104        |
| Årets avskrivning                             | -167 748          | -167 748          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 251 600</b> | <b>-4 083 852</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>18 028 405</b> | <b>18 196 153</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>5 504 875</i>  | <i>5 504 875</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 21 725 000        | 18 979 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 39 000 000        | 43 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>60 725 000</b> | <b>61 979 000</b> |

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 162 752         | 162 752         |
| Årets inköp                                   | 115 000         | 0               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>277 752</b>  | <b>162 752</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -162 752        | -162 752        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-162 752</b> | <b>-162 752</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>115 000</b>  | <b>0</b>        |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                  | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto      | 11 225        | 17 442        |
| Skattefordringar | 49 965        | 0             |
| <b>Summa</b>     | <b>61 190</b> | <b>17 442</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 082        | 16 494        |
| Fastighetsskötsel                                   | 14 482        | 14 932        |
| Städning                                            | 7 463         | 7 463         |
| Försäkringspremier                                  | 14 667        | 13 908        |
| Kabel-TV                                            | 1 345         | 1 333         |
| Bredband                                            | 0             | 411           |
| Förvaltning                                         | 8 666         | 7 715         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>62 705</b> | <b>62 256</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        |                          |                         | 0                   | 3 700 000           |
| Nordea Hypotek        | 2027-04-21               | 2,73 %                  | 1 600 000           | 1 600 000           |
| Nordea Hypotek        | 2026-04-15               | 4,19 %                  | 1 600 000           | 1 600 000           |
| Nordea Hypotek        | 2026-05-20               | 1,33 %                  | 1 600 000           | 1 600 000           |
| Nordea Hypotek        | 2026-04-16               | 2,42 %                  | 200 000             | 0                   |
| Nordea Hypotek        | 2028-04-19               | 2,88 %                  | 1 600 000           | 0                   |
| Nordea Hypotek        | 2029-04-18               | 3,03 %                  | 1 600 000           | 0                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>8 200 000</b>    | <b>8 500 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 3 400 000           | 5 300 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 200 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 356         | 8 852          |
| El                                                  | 8 804          | 5 801          |
| Uppvärmning                                         | 27 201         | 36 840         |
| Utgiftsräntor                                       | 45 034         | 49 417         |
| Vatten                                              | 22 966         | 38 345         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 119 494        | 109 994        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>233 855</b> | <b>249 249</b> |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 14 500 000 | 14 500 000 |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Stockholm

---

Alina Wasso  
Ordförande

---

Astrid Jeanne Eva C Lindberg  
Styrelseledamot

---

Christian Holm  
Styrelseledamot

---

Filiph Nilsson  
Styrelseledamot

---

Mats Reimark  
Styrelseledamot

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

---

Peter Sandberg  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 09:30

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 13.04.2026 10:27

**DOCUMENT ID:**

rkzXxtQcnWe

**ENVELOPE ID:**

BkmxF7q3Zl-rkzXxtQcnWe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vingræn 6, 769609-1359 - Årsredovisning 2025-12-3  
1.pdf

19 pages

**SHA-512:**

6430afdd698aea6457d73a175c9237bb5e18a802f10ec3  
3f7c23a38305cf7b3d644f90348cdf7ccfeb1223987c0e6f  
7c00e85006ddc48e56b28e4c6e6762bc0b

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. FILIPH NILSSON<br>filiph.nilsson@telia.com            |  Signed<br>Authenticated  | 13.04.2026 11:01<br>13.04.2026 10:59 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 147.161.166.195 |
| 2. ALINA WASSO<br>alina.stenar@gmail.com                 |  Signed<br>Authenticated  | 13.04.2026 11:51<br>13.04.2026 11:36 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 80.216.6.175    |
| 3. Christian Holm<br>jc.holm@hotmail.com                 |  Signed<br>Authenticated  | 13.04.2026 19:37<br>13.04.2026 19:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.10.137.180  |
| 4. Astrid Jeanne Eva C Lindberg<br>fruktnickel@gmail.com |  Signed<br>Authenticated  | 22.04.2026 13:27<br>22.04.2026 13:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 82.117.106.87   |
| 5. MATS REIMARK<br>mats.reimark@gmail.com                |  Signed<br>Authenticated  | 06.05.2026 09:24<br>06.05.2026 09:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.130.63.49    |
| 6. ERIK ARNE PETER SANDBERG<br>peter@vatterstadens.se    |  Signed<br>Authenticated | 06.05.2026 09:30<br>06.05.2026 09:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 34.249.87.65    |

\* 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 Brf Vingrån 6  
Org.nr. 769609-1359

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vingrån 6 för år 2025.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vingrån 6 för år 2024.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

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

Jönköping den

Peter Sandberg

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 09:42

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 13.04.2026 10:27

**DOCUMENT ID:**

S1gmltQ9hbx

**ENVELOPE ID:**

ByXgFQ52Zg-S1gmltQ9hbx

**DOCUMENT NAME:**

01 Revisionsberättelser ISA\_Föreningar.pdf

1 page

**SHA-512:**

47edf3179fe96e56d392042ce1de3609eccb8af3904126  
7bf904dda3980e2eb12978956c858a9cbf11ecc050629b  
8466a4fc654b39a670aae3fddc71de8bae56

## 🕒 Activity log

| RECIPIENT                       | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|---------------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. ERIK ARNE PETER SANDB<br>ERG | Signed        | 06.05.2026 09:42 | eID    | Swedish BankID   |
| peter@vatterstadens.se          | Authenticated | 06.05.2026 09:42 | Low    | IP: 34.249.87.65 |

\* 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