



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Vintunnan i Linköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vintunnan i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-5616 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolag (äkt förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-05-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
16-2160-1 Vintunnan	1978-01-01	1981

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	p-platser	0
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 732
Totalt 127 objekt		10 732

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 38 st 3 rok, 61 st 4 rok, 14 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Viktoria Svernefors	Ordförande	2023-06-28
Britta Karlsson	Ledamot	2024-06-12
Marianne Boje	Ledamot	2024-06-12
Conny Thorn	Ledamot	2023-06-28
Mikael Eriksson	Ledamot	2023-06-28
Charlotte Axelsson	Ledamot	2023-06-28
Martina Delin	Ledamot	2023-06-28



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martina Delin, Charlotte Axelsson och Viktoria Svernefors.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Viktoria Svernefors, Charlotte Axelsson och Martina Delin.

Revisorer har varit: Frida Kagevir vald av föreningen, samt Josefine Wiebe vald som ordinarie och Niclas Wärenfeldt som suppleant utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Maria Lindstam (sammanställande), Carina Landin-Skoogh, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har tecknat gemensamt avtal för vatten, värme, kabel-tv och bredband.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen har beslutat att övergå till att redovisa enligt K3 regelverket.

Under året har följande underhåll gjorts:

Ny cykelbana som asfalterats.
Skötsel av gräsytor och buskar.
Uppsättning av spegel för bättre sikt vid garagen.
Utbyte av taken.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Takbyte. Ventilation. Fönster och dörrar. Lås.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	243	244	260	276	119
Skuldsättning, kr/kvm	4 962	4 481	4 852	5 386	5 475
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 962	4 481	4 852	5 386	5 475
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	10
Energikostnad, kr/kvm	140	130	126	124	112
Årsavgifter, kr/kvm	672	585	585	585	568
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	99	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	680	596	592	598	584
Nettoomsättning, tkr	7 299	6 363	6 353	6 364	6 132
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 655	2 101	2 051	1 342	51
Soliditet, %	22	22	18	14	13

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 058 942	0	0	1 058 942
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 720 788	0	214 406	5 935 194
S:a bundet eget kapital, kr	6 779 730	0	214 406	6 994 136
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 207 637	2 101 168	-214 406	7 094 400
Årets resultat, kr	2 101 168	-2 101 168	1 654 615	1 654 615
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 308 805	0	1 440 209	8 749 015
S:a eget kapital, kr	14 088 535	0	1 654 615	15 743 151

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 325 000 kr samt ianspråktagande skett med 110 594 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 308 806
Årets resultat, kr	1 654 615
Reservation till underhållsfond, kr	-325 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	110 594
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 749 015

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 749 015

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 299 462	6 362 983
Övriga rörelseintäkter	Not 3	176	33 115
Summa Rörelseintäkter		7 299 638	6 396 098
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 626 934	-3 223 884
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 585	-96 372
Personalkostnader	Not 6	-136 964	-137 353
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-837 918	-420 542
Summa Rörelsekostnader		-4 662 402	-3 878 151
Rörelseresultat		2 637 236	2 517 947
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 483	12 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 022 104	-429 555
Summa Finansiella poster		-982 621	-416 779
Resultat efter finansiella poster		1 654 615	2 101 168
Resultat före skatt		1 654 615	2 101 168
Årets resultat		1 654 615	2 101 168

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	59 217 461	60 052 246
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	20 357	23 490
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	7 292 479	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		66 530 297	60 075 736
Summa Anläggningstillgångar		66 530 297	60 075 736

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		27	5 086
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 925 755	2 141 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	108 628	214 656
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 034 410	2 360 841

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		4 034 410	3 360 841

Summa Tillgångar

70 564 707 **63 436 577**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 058 942	1 058 942
Fond för yttre underhåll	5 935 194	5 720 788
Summa Bundet eget kapital	6 994 136	6 779 730

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 094 400	5 207 637
Årets resultat	1 654 615	2 101 168
Summa Fritt eget kapital	8 749 015	7 308 806

Summa Eget kapital

15 743 151 **14 088 535**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 005 360	24 509 856
Summa Långfristiga skulder		10 005 360	24 509 856

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		43 244 656	23 579 536
Leverantörsskulder		439 257	431 927
Skatteskulder	Not 14	27 040	41 617
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	19 804	15 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 085 439	769 976
Summa Kortfristiga skulder		44 816 196	24 838 185

Summa Skulder

54 821 556 **49 348 041**

Summa Eget kapital och skulder

70 564 707 **63 436 577**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 637 236 2 517 947

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 837 918 420 542

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 837 918 420 542

Erhållen ränta 40 064 9 526

Erlagd ränta -1 006 637 -381 881

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 508 581 2 566 134

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 12 714 -50 996

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 297 424 -42 199

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 310 138 -93 195

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 818 719 2 472 940

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -7 292 479 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -7 292 479 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 5 160 624 -3 979 376

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 5 160 624 -3 979 376

Årets kassaflöde

686 864 -1 506 436

Likvida medel vid årets början 3 103 919 4 610 355

Likvida medel vid årets slut 3 790 783 3 103 919

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningen har under året övergått från K2 till K3. Avskrivningskostnaderna är därför inte jämförbara mellan åren.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	30520tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 216 848	6 274 968
	Hyror garage och parkeringsplatser	10 290	11 370
	Hyror förbrukningsbaserad	15 105	17 065
	Övriga primära intäkter	57 219	59 580
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 299 462	6 362 983
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 299 462	6 362 983
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	3 456
	Övriga sekundära intäkter	176	29 659
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	176	33 115
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-328 302	-307 784
	Snö och halk-bekämpning	-227 330	-96 867
	Reparationer	-124 241	-180 897
	Planerat underhåll	-110 594	-96 806
	Försäkringsskador	-148 104	-13 450
	EI	-143 766	-162 081
	Uppvärmning	-1 028 863	-952 435
	Vatten	-334 471	-285 630
	Sophämtning	-289 980	-290 604
	Fastighetsförsäkring	-186 472	-171 075
	Kabel-TV och bredband	-319 915	-299 412
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-202 580	-197 701
	Förvaltningsavtalskostnader	-177 006	-165 020
	Övriga driftkostnader	-5 310	-4 122
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 626 934	-3 223 884

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 272	-21 516
	Administrationskostnader	-34 621	-37 736
	Extern revision	-15 625	-13 875
	Föreningsverksamhet	-6 889	-19 834
	Övriga förvaltningskostnader	-1 179	-3 411
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-60 585	-96 372
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-79 044	-95 540
	Revisionsarvode	-3 438	0
	Övriga arvoden	-23 493	-10 500
	Sociala avgifter	-30 989	-31 313
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-136 964	-137 353
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-834 785	-417 409
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 133	-3 133
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-837 918	-420 542

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 775 000	41 775 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 000 000	30 000 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	71 775 000	71 775 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 722 754	-11 305 345
	Årets avskrivningar	-834 785	-417 409
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-12 557 539	-11 722 754
	Utgående redovisat värde	59 217 461	60 052 246
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	107 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	702 000	702 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	159 000	159 000
	Summa	150 861 000	150 861 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	58 787 000	58 787 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	58 787 000	58 787 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	31 322	31 322
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	31 322	31 322
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 832	-4 699
	Årets avskrivningar	-3 133	-3 133
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-10 965	-7 832
	Utgående redovisat värde	20 357	23 490
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	7 292 479	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7 292 479	0

Pågående nyanläggningar avser byte tak som kommer uppgå till ca 14,5 mkr.

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 790 783

2 103 919

Övriga fordringar

134 972

37 180

*Summa Övriga fordringar***2 925 755****2 141 099**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

2 669

3 250

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

105 959

211 406

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***108 628****214 656**

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	0,64%	2025-12-01	14 400 000	150 000
Swedbank Hypotek	2,97%	2025-02-28	6 000 000	0
Swedbank Hypotek	2,96%	2025-02-28	8 000 000	0
Swedbank Hypotek	2,95%	2025-02-28	340 160	108 720
Stadshypotek	3,06%	2025-12-02	14 400 000	150 000
Stadshypotek	0,72%	2026-09-01	10 109 856	104 496
			53 250 016	513 216

Långfristig del

10 005 360

Nästa års amortering av långfristig skuld

104 496

Lån som ska konverteras inom ett år

43 140 160

Kortfristig del

43 244 656

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

513 216

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 052 864

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,94%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
---------------	----------------------	-------------------	-------------------

Skatteskulder

Skatteskulder

27 040

41 617

*Summa Skatteskulder***27 040****41 617**

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	10 700	6 910
	Övriga kortfristiga skulder	9 104	8 220
	<i>Summa Övriga skulder</i>	19 804	15 130
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	634 198	569 921
	Upplupna räntekostnader	80 715	65 248
	Övriga upplupna kostnader	370 526	134 807
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 085 439	769 976

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vintunnan i Linköping, org.nr. 716402-5616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vintunnan i Linköping för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vintunnan i Linköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Frida Kagevir
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Vintunnan i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VIKTORIA SVERNEFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:20:14



MARIANNE BOJE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 01:32:15



CONNY THORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:52:02



CHARLOTTE AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:29:27



MARTINA DELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:34:53



BRITTA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:31:58



MIKAEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:44:56



FRIDA KAGEVIR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:33:08



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 20:59:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Vintunnan i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA KAGEVIR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:28:45



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 20:59:22



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.