



Årsredovisning 2025

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
16-2160-1 Linköping Vintunnan 1	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. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 732
54	p-platser	0
Totalt 173 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
Marianne Boije	Ledamot	2024-06-12
Conny Thorn	Ledamot	2023-06-28
Jonas Arvidsson	Ledamot	2025-06-17
Mikael Eriksson	Ledamot	2023-06-28
Fahima Eliassi	Ledamot	2025-05-27
Kim Pettersson	Ledamot	2025-06-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Viktoria Svernefors, Fahima Eliassi och Kim Pettersson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonas Arvidsson och Viktoria Svernefors.

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 (sammankallande) och Carina Landin-Skoogh, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår 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.

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 alla tak färdigställt.

Gjort om ett antal betalparkeringar till förhyrda parkeringar och markerat de förhyrda platserna med nummer.

Tagit bort containern för trädgårdsavfall.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering av samtliga tak.

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

Ventilation, fönster, dörrar och lås.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 178 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	283	243	244	260	276
Skuldsättning, kr/kvm	6 000	4 962	4 481	4 852	5 386
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 000	4 962	4 481	4 852	5 386
Räntekänslighet, %	8	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	150	140	130	126	124
Årsavgifter, kr/kvm	740	672	585	585	585
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	98	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	759	680	596	592	598
Nettoomsättning, tkr	8 066	7 299	6 363	6 353	6 364
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 103	1 655	2 101	2 051	1 342
Soliditet, %	21	22	22	18	14

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	5 935 194	0	191 176	6 126 370
S:a bundet eget kapital, kr	6 994 136	0	191 176	7 185 312
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 094 400	1 654 615	-191 176	8 557 839
Årets resultat, kr	1 654 615	-1 654 615	2 102 743	2 102 743
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 749 015	0	1 911 567	10 660 582
S:a eget kapital, kr	15 743 151	0	2 102 743	17 845 894

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 288 000 kr samt ianspråktagande skett med 96 824 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	8 749 015
Årets resultat, kr	2 102 743
Reservation till underhållsfond, kr	-288 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	96 824
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 660 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 660 582

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 065 988	7 299 462
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 268	176
Summa Rörelseintäkter		8 148 257	7 299 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 580 376	-3 626 934
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 768	-60 585
Personalkostnader	Not 6	-129 296	-136 964
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-836 316	-837 918
Summa Rörelsekostnader		-4 613 756	-4 662 402
Rörelseresultat		3 534 500	2 637 236
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 539	39 483
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 459 296	-1 022 104
Summa Finansiella poster		-1 431 757	-982 621
Resultat efter finansiella poster		2 102 743	1 654 615
Resultat före skatt		2 102 743	1 654 615
Årets resultat		2 102 743	1 654 615

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	77 045 409	59 217 461
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	17 224	20 357
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	7 292 479
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		77 062 633	66 530 297
Summa Anläggningstillgångar		77 062 633	66 530 297

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	27
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 410 040	2 925 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	108 599	108 628
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 518 639	3 034 410

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		6 518 639	4 034 410

Summa Tillgångar

83 581 272 **70 564 707**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 058 942	1 058 942
Fond för yttre underhåll	6 126 370	5 935 194
Summa Bundet eget kapital	7 185 312	6 994 136

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 557 839	7 094 400
Årets resultat	2 102 743	1 654 615
Summa Fritt eget kapital	10 660 583	8 749 015

Summa Eget kapital	17 845 894	15 743 151
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	39 221 520	10 005 360
Summa Långfristiga skulder		39 221 520	10 005 360

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		25 175 120	43 244 656
Leverantörsskulder		202 163	439 257
Skatteskulder	Not 14	11 794	27 040
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	77 989	19 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 046 792	1 085 439
Summa Kortfristiga skulder		26 513 858	44 816 196

Summa Skulder		65 735 378	54 821 556
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder		83 581 272	70 564 707
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 534 500	2 637 236
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	836 316	837 918
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	836 316	837 918
Erhållen ränta	28 125	40 064
Erlagd ränta	-1 414 341	-1 006 637
	2 984 600	2 508 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	123 575	12 714
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-277 757	297 424
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-154 182	310 138
	2 830 418	2 818 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-11 368 652	-7 292 479
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 368 652	-7 292 479
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	11 146 624	5 160 624
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 146 624	5 160 624
Årets kassaflöde	2 608 391	686 864
Likvida medel vid årets början	3 790 783	3 103 919
Likvida medel vid årets slut	6 399 173	3 790 783

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.

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 30 520 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 945 056	7 216 848
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	-720	-810
	Hyror garage och parkeringsplatser	45 998	10 290
	Hyror förbrukningsbaserad	13 553	15 914
	Övriga primära intäkter	69 632	57 219
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 073 518	7 299 462
	Avgiftsbortfall	-6 000	0
	Hysesbortfall	-1 530	0
	<i>Summa</i>	-7 530	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 065 988	7 299 462

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	82 243	0
	Övriga sekundära intäkter	25	176
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	82 268	176
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-566 956	-505 308
	Snö och halk-bekämpning	-93 724	-227 330
	Reparationer	-236 323	-124 241
	Planerat underhåll	-96 824	-110 594
	Försäkringsskador	-4 750	-148 104
	El	-162 147	-143 766
	Uppvärmning	-1 083 610	-1 028 863
	Vatten	-359 600	-334 471
	Sophämtning	-252 865	-289 980
	Fastighetsförsäkring	-195 214	-186 472
	Kabel-TV och bredband	-299 315	-319 915
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-211 136	-202 580
	Övriga driftkostnader	-17 914	-5 310
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 580 376	-3 626 934
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 952	-2 272
	Administrationskostnader	-15 002	-34 621
	Extern revision	-22 375	-15 625
	Föreningsverksamhet	-19 379	-6 889
	Övriga förvaltningskostnader	-3 060	-1 179
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-67 768	-60 585

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-95 805	-79 044
	Revisionsarvode	-3 528	-3 438
	Övriga arvoden	0	-23 493
	Sociala avgifter	-29 963	-30 989
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-129 296	-136 964
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-833 183	-834 785
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 133	-3 133
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-836 316	-837 918

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 775 000	41 775 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 000 000	30 000 000
	Årets omklassificeringar	18 661 131	0
	utrangeringar	-464 267	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	89 971 864	71 775 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 557 539	-11 722 754
	Årets avskrivningar	-833 183	-834 785
	Återförda avskrivningar	0	0
	utrangeringar	464 267	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 926 455	-12 557 539
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	0	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	77 045 409	59 217 461
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	107 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	450 000	702 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	148 000	159 000
	<i>Summa</i>	160 598 000	150 861 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	65 033 000	58 787 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	65 033 000	58 787 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	31 322	31 322
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 322	31 322
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 965	-7 832
	Årets avskrivningar	-3 133	-3 133
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 098	-10 965
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 224	20 357

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	7 292 479	0
Årets investeringar	11 368 652	7 292 479
Omklassificering till byggnad	-18 661 131	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	7 292 479

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	5 399 173	2 790 783
Övriga fordringar	10 867	134 972
Summa Övriga fordringar	5 410 040	2 925 755

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 083	2 669
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 516	105 959
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 599	108 628

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	2,43%	2027-08-25	5 891 280	434 880
Swedbank Hypotek	2,58%	2027-04-23	6 000 000	0
Swedbank Hypotek	2,33%	2026-02-28	6 000 000	0
Swedbank Hypotek	2,31%	2026-02-28	8 000 000	0
Stadshypotek	0,72%	2026-09-01	10 005 360	104 496
Swedbank Hypotek	2,69%	2027-11-25	14 250 000	0
Swedbank Hypotek	2,88%	2028-11-24	14 250 000	734 880
			64 396 640	1 274 256

Långfristig del	39 221 520
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 169 760
Lån som ska konverteras inom ett år	24 005 360
Kortfristig del	25 175 120
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 274 256
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 097 024
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,31%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	11 794	27 040
	<i>Summa Skatteskulder</i>	11 794	27 040
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	13 888	10 700
	Källskatt	59 757	0
	Övriga kortfristiga skulder	4 344	9 104
	<i>Summa Övriga skulder</i>	77 989	19 804
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	687 007	634 198
	Upplupna räntekostnader	125 670	80 715
	Övriga upplupna kostnader	234 115	370 526
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 046 792	1 085 439

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping, 2026-04-21.

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 2025.

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 31/12 2025 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions ansvar

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

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

Den förtroendevalda 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 2025 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 från BoRevision 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Frida Kagevir
Av föreningen vald revisor

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.