



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vindruvan 12

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna och lokaler åt hyresgäster till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vindruvan 12	1979	STOCKHOLM

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965.

Föreningen har 1 hyreslägenhet på 83 kvm och 18 bostadsrätter om totalt 1476 kvm, totalt 1559 kvm bostadsyta. Dessutom 3 lokaler om 404 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ann-Sofie Bexell	Ordförande
Åse Näslund	Styrelseledamot
Jan Olof Colliander	Styrelseledamot
Lars Erik David Åbom	Styrelseledamot
Sofia Elfsson Da Costa	Styrelseledamot/Kassör
Svante Ringertz	Styrelseledamot

### Valberedning

Helena Sträng

Stephan Johansson

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

### **Revisorer**

Sverker Carlsson    Revisor            Rävissor AB  
Peter Nilsson        Internrevisor

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.  
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 1983 ● Fastigheten totalrenoverades, bl a byttes stammar och el
- 2004 ● Två av föreningens lägenheter renoverades och såldes
- 2005-2006 ● Entrén och båda trapphusen målades om. Översyn av yttertak och gård
- 2007-2008 ● Ny- och ombyggnad av balkonger. Byte av radiatorventiler
- 2009-2010 ● Ommålning av taket. OVK-besiktning och sotning av eldstäder. Inköp av nya maskiner till tvättstugan
- 2011 ● Spolning och filmning av stammar
- 2014 ● Omputsning av fasaden och fönsterrenovering
- 2016 ● Renovering av tvättstugan
- 2017 ● Renovering av golven i trapphuset i gathuset samt stensättning av lilla innergården
- 2018 ● Radonmätning
- 2019 ● Brandskyddsbesiktning och sotning
- 2021 ● Högtrycksspolning av stammarna. OVK och energideklaration. Omläggning av del av gathusets tak
- 2022 ● Säkerhetsdörrar installerades i alla lägenheter
- 2023 ● Ny fläkt till tvättstugan
- 2024 ● Sotning och brandskyddskontroll. Nytt ventilationssystem i kontorslokalen
- 2025 ● Ny tvättmaskin och nytt torkskåp i tvättstugan. Översyn av taken. Renovering av drivskiva i hissen i gathuset

### Planerade underhåll

- 2026 ● Ommålning av trapphus

### Avtal med leverantörer

Återvinning	Casab City Avfallsservice AB
Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Grundutbud TV	Tele2
Serviceavtal hissar	S:t Eriks Hiss AB
Snöskottning/taksäkerhet	Dimson AB
Städning trapphus	Maries Puts och Städ

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Vid årsskiftet tog SBC över den ekonomiska förvaltningen i föreningen. En flerårsbudget för åren 2026-2035 har tagits fram. För att möta förväntade ökning av driftskostnader och underhåll har styrelsen i enlighet med budgeten beslutat att höja årsavgifterna med minst två procent årligen de kommande åren.

En amortering på 500 000 kr gjordes på föreningens lån hos Nordea. Föreningens lån är efter amorteringen 7,5 miljoner kr.

I början av hösten inträffade ett stamstopp i gathuset med skador i två lägenheter som följd.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 950 696	1 838 000	1 893 000	1 735 000
Resultat efter fin. poster	72 729	-164 354	6 285	330 000
Soliditet (%)	27	26	27	27
Yttre fond	953 143	445 735	189 727	-
Taxeringsvärde	83 800 000	85 336 000	85 336 000	84 796 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	354	328	357	273
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	26,0	26,0	28,0	23,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 081	5 420	5 420	5 420
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 820	3 859	3 859	3 859
Sparande / kvm totalyta, kr	218	203	94	250
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	25	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	190	155	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	35	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	263	201	258	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	3,90	-	-
Räntekänslighet (%)	14,36	17,00	15,00	20,00

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

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	830 496	-	-	830 496
Upplåtelseavgifter	6 515 694	-	-	6 515 694
Fond, yttre underhåll	445 735	-	507 408	953 143
Kapitaltillskott	1 261 266	-	-	1 261 266
Balanserat resultat	-5 799 416	-165 039	-507 408	-6 471 862
Årets resultat	-165 039	165 039	72 729	72 729
<b>Eget kapital</b>	<b>3 088 737</b>	<b>0</b>	<b>72 729</b>	<b>3 161 465</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 220 462
Årets resultat	72 729
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-251 400
<b>Totalt</b>	<b>-6 399 134</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	191 838
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 207 296</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	1 950 696	1 833 052
Övriga rörelseintäkter	3	54 099	4 889
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 004 795</b>	<b>1 837 941</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 423 945	-1 360 561
Övriga externa kostnader	9	-106 056	-197 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-188 102	-187 785
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 718 103</b>	<b>-1 746 226</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>286 692</b>	<b>91 715</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 910	55 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-253 873	-312 309
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-213 963</b>	<b>-256 753</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>72 729</b>	<b>-165 039</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>72 729</b>	<b>-165 039</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	8 729 769	8 849 637
Maskiner och inventarier	12	1 110 107	1 084 770
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 839 876</b>	<b>9 934 407</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 839 876</b>	<b>9 934 407</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	13	401 971	343 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	63 569	65 802
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>465 540</b>	<b>409 502</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 458 157	1 692 168
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 458 157</b>	<b>1 692 168</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 923 697</b>	<b>2 101 670</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 763 573</b>	<b>12 036 077</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 607 456	8 607 456
Fond för yttre underhåll		953 143	445 735
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 560 599</b>	<b>9 053 191</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 471 862	-5 799 416
Årets resultat		72 729	-165 039
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 399 134</b>	<b>-5 964 454</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 161 465</b>	<b>3 088 737</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Depositioner		477 484	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>477 484</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 500 000	8 000 000
Leverantörsskulder		70 663	73 442
Skatteskulder		51 846	6 696
Övriga kortfristiga skulder		243 815	721 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	258 300	145 903
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 124 624</b>	<b>8 947 340</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 763 573</b>	<b>12 036 077</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>286 692</b>	<b>91 715</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	188 102	187 785
	<b>474 794</b>	<b>279 500</b>
Erhållen ränta	39 910	55 556
Erlagd ränta	-263 124	-312 603
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>251 580</b>	<b>22 452</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 357	79 430
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-313 465	97 183
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-63 242</b>	<b>199 065</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-93 571	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-93 571</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-500 000	0
Depositioner	477 484	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-22 516</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-179 330</b>	<b>199 065</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 035 830</b>	<b>1 836 765</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 856 500</b>	<b>2 035 830</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vindruvan 12 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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 %
Maskiner och inventarier	5,00-10,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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	483 900	483 744
Hysesintäkter bostäder	130 176	126 239
Hysesintäkter lokaler	1 245 126	1 336 161
Hysesintäkter förråd	4 000	0
Deb. fastighetsskatt	89 796	72 653
Intäkter kabel-TV	756	756
Bredband	37 620	37 620
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	0	-193 126
Hyses- och avgiftsrabatt	-45 205	-31 116
Påminnelseavgift	0	120
Dröjsmålsränta	68	0
Pantsättningsavgift	2 352	0
Överlåtelseavgift	1 470	0
Administrativ avgift	637	0
Öres- och kronutjämning	0	1
<b>Summa</b>	<b>1 950 696</b>	<b>1 833 052</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	7 650	0
Övriga intäkter	1 404	0
Försäkringsersättning	0	4 889
Återbäring försäkringsbolag	45 045	0
<b>Summa</b>	<b>54 099</b>	<b>4 889</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	13 004
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	649
Städning enligt avtal	44 052	38 557
Besiktningar	59 040	0
Hissbesiktning	5 151	0
Brandskydd	0	38 665
Gårdkostnader	1 061	0
Gemensamma utrymmen	1 759	0
Snöröjning/sandning	3 597	6 730
Serviceavtal	4 483	0
Serviceavtal, hissar	0	15 029
Mattvätt/Hyrmattor	0	900
Förbrukningsmaterial	444	872
<b>Summa</b>	<b>119 587</b>	<b>114 406</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	0	1 325
Tvättstuga	8 154	0
Dörrar och lås/porttele	0	25
Övriga gemensamma utrymmen	0	14 358
VVS	10 806	0
Ventilation	7 277	0
Elinstallationer	2 586	0
Hissar	119 821	13 606
Fasader	14 250	8 370
Fönster	6 609	0
Vattenskada	12 401	0
Skador/klotter/skadegörelse	20 886	0
<b>Summa</b>	<b>202 790</b>	<b>37 684</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	398 688
Tak	86 538	0
Fönster	80 244	0
<b>Summa</b>	<b>166 782</b>	<b>398 688</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	54 547	48 453
Uppvärmning	372 582	301 832
Vatten	88 189	66 673
Sophämtning/renhållning	52 018	29 896
Grovsopor	8 755	19 457
<b>Summa</b>	<b>576 091</b>	<b>466 312</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 183	131 975
Självrisk	58 800	0
Kabel-TV	39 836	0
Bredband	45 120	84 060
Övriga fastighetskostnader	0	3 107
Fastighetsskatt	170 756	124 330
<b>Summa</b>	<b>358 695</b>	<b>343 472</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	120
Juridiska åtgärder	0	8 944
Revisionsarvoden extern revisor	11 613	35 000
Styrelseomkostnader	23 338	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 325
Föreningskostnader	370	9 648
Förvaltningsarvode enl avtal	41 148	66 002
Överlåtelsekostnad	4 116	1 791
Pantsättningskostnad	4 410	0
Övriga förvaltningsarvoden	11 326	0
Administration	3 962	6 869
Konsultkostnader	0	62 500
Bostadsrätterna Sverige	0	5 681
Föreningsavgifter	5 773	0
<b>Summa</b>	<b>106 056</b>	<b>197 880</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	253 873	312 086
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	223
<b>Summa</b>	<b>253 873</b>	<b>312 309</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	13 079 186	13 079 186
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>13 079 186</b>	<b>13 079 186</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 229 549	-4 109 681
Årets avskrivning	-119 868	-119 868
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 349 417</b>	<b>-4 229 549</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>8 729 769</b>	<b>8 849 637</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 092 000</i>	<i>1 092 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	30 400 000
Taxeringsvärde mark	50 800 000	54 936 000
<b>Summa</b>	<b>83 800 000</b>	<b>85 336 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 379 477	1 379 477
Årets inköp	93 571	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 473 048</b>	<b>1 379 477</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-294 707	-226 790
Årets avskrivning	-68 234	-67 917
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-362 941</b>	<b>-294 707</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 110 107</b>	<b>1 084 770</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	77	38
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	3 551	0
Transaktionskonto	214 672	343 662
Borgo räntekonto	183 671	0
<b>Summa</b>	<b>401 971</b>	<b>343 700</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	7 856	0
Förutbet försäkr premier	34 203	0
Förutbet kabel-TV	10 129	0
Förutbet bredband	11 381	0
Övr förutb kostn uppl int	0	65 802
<b>Summa</b>	<b>63 569</b>	<b>65 802</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-02-26	2,53 %	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-03,29	2,47 %	2 500 000	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>7 500 000</b>	<b>8 000 000</b>
Varav kortfristig del			7 500 000	8 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 500 000 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
Uppl kostn el	6 724	0
Uppl kostnad Värme	49 673	0
Uppl kostn räntor	13 165	22 416
Uppl kostn vatten	14 827	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 368	0
Förutbet hyror/avgifter	168 543	43 662
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	4 825
Övriga uppl kostn och förutb int	0	75 000
<b>Summa</b>	<b>258 300</b>	<b>145 903</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 300 000	11 300 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hissen i gårdshuset har drabbats av flera stopp och kan behöva bytas ut.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ann-Sofie Bexell  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Åse Näslund  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jan Olof Colliander  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Lars Erik David Åbom  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sofia Elfsson Da Costa  
Styrelseledamot/Kassör

\_\_\_\_\_  
Svante Ringertz  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rävisor AB  
Sverker Carlsson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.05.2026 11:24

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 05.05.2026 13:48

**DOCUMENT ID:**

S1eC7FLwRWx

**ENVELOPE ID:**

SyxAXF8wAWx-S1eC7FLwRWx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vindruvan 12, 716416-6998 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

693f8b8fad9d51d42463b04ce881716f0491bd43151eec2f8eb48ce18478144c8fd2853be7a082f1b1c19a89c6993a197351a4ea9e83978848a92b6a644644e1

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. ANN-SOFIE BEXELL bexell.ann-sofie@outlook.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:08 05.05.2026 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.217.125
2. Jan Olof Colliander colliander.j@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:16 05.05.2026 14:13	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.223.116
3. SVANTE ANDERS ERIK RINGERTZ svante.ringertz@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:17 05.05.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.217.230
4. Sofia Da Costa sofia@alexanderwhite.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:19 05.05.2026 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.222.26
5. Åse Näslund asenaslund@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:08 05.05.2026 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.213.167
6. LARS ERIK DAVID ÅBOM lars.abom@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:47 06.05.2026 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.223.4
7. SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:53 06.05.2026 16:52	eID Low	Swedish BankID IP: 92.33.193.82
8. ULF PETER MIKAEL NILSSON pn@pn1.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:24 08.05.2026 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.190

\* 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



PAeS  
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