

Signing Information

Page 1/1



Brf Vindruvan 19, 716416-5875 - Ej undertecknad årsredovisning 2025-12-31.pdf

Name:	Method:	Time:
FREDRIK BRISFORS	BANKID	2026-04-08 08:49:14
JONATHAN VILHELM HAMMAR	BANKID	2026-04-07 15:51:58
BORIS KLIMES HENRIKSSON	BANKID	2026-04-07 22:08:20
MATS JOHANSSON	BANKID	2026-04-07 15:30:32



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document ID:ce6fbea2-6806-4c48-91f0-6600e0afe63c

Årsredovisning 2025

Brf Vindruvan 19

716416-5875



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vindruvan 19

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-04-03 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 19	1978	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 917 kvm och 4 lokaler om 176 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 079 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Johansson	Ordförande
Boris Klimes	Styrelseledamot
Peter Jordansson	Styrelsesuppleant
Jonathan Vilhelm Hammar	Styrelseledamot

Valberedning

Jan Roy och Mathias Aronsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Fredrik Brisfors Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1981** ● Elstambyte
Nyinstallation hiss
Rörstambyte
- 1997-2018** ● Nya balkonger
- 2003** ● Ny värmecentral
Ommålning av ytterfönster gatuhuset
- 2008** ● Omläggning av tak
Renovering av tvättstuga
- 2014** ● Ny hiss i gårdshuset
- 2015** ● Fasadrenovering samtliga fasader
- 2016** ● Stampolning
- 2018-2019** ● Renovering av gårdsbjällklag
- 2019** ● Anläggning av uteplats och trädgård
Renovering av uthyreslokal i källarplan
Ny hiss i gatuhuset
Ommålning av trapphus och port
- 2021** ● Nya tvättmaskiner
- 2023** ● Installation av passersystem
- 2024** ● Renovering takterras mot vatten inflöde

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Relining
Omvandling av tvättstuga till lgh och flytt av tvättstuga till nytt ställe

Avtal med leverantörer

Brandsäkring	Brandsäkra
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group
El	Fortum Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Länsförsäkringar Stockholm
Försäkring	Anticimex Försäkringar
Hisservice	S:t Eriks Hiss
Hushållssopor	Stockholm Vatten
Internetleverantör	Tele2
Passersystem	Dafo Security
Passersystem	Telavox
Snöröjning/takskottning	RH Stockholms Takentreprenad
Sophämtning	PreZero Recycling
Städning	Natura Städservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I och med behovet av en relining samt omförhandling av räntorna har fokuset under året fortsatt varit att upprätthålla en god kostnadskontroll.

Kostnadsmässigt har vi haft lägre drift och underhållskostnader då vi föregående år tog större poster relaterat till den större renovering pga vatten intrång som kommit utifrån som nämndes på föregående årsstämma. Räntekostnaderna där vi tidigare året hade en mycket förmånlig ränta har nu gått ut och förhandlats om vilket dock har givit en viss ökning i räntekostnader under 2025. Dom lägre drift och underhållskostnaderna i år samtidigt som vi ökade hyrorna under 2025-01-01 har dock bidragit till et starkare resultat och kassaflöde under året.

Fastigheten som helhet är i gottskick efter de senaste årens omfattande renoveringar. Vi ser heller inget behov av nya större investeringar för de närmaste åren utöver den planerade reliningen som är tänkt genomföras under 2026. Tanken är att denna kostnad till stor del ska kunna finansieras av en konvertering av nuvarande tvätt utrymmet till en lägenhet som säljs, ny tvätt utrymme skapas i källaren.

För att fortsätta säkerställa positivt kassaflöde och bygga på kassa för framtida underhåll kommer fokus fortsatt ligga på att hålla en god kostnadskontroll.

Föreningen har idag bundna räntor på i snitt 2,86% fram till december 2028, vilket är en normal nivå i dagens ekonomi men en klar ökning mot senaste åren

Som framgår av årsredovisningen har de tidigare stora investeringarna kostnadsförts direkt. Detta som en följd av att föreningen sedan 2014 tillämpar ett förenklat redovisningsregelverk.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 6%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 20%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 876 638	-	1 536 220	1 430 118
Resultat efter fin. poster	351 549	-1 293 633	261 267	188 750
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	824 717	623 771	422 825	221 879
Taxeringsvärde	89 149 000	93 041 000	93 041 000	93 041 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	769	645	597	549
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,3	75,5	71,1	73,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 393	8 393	8 393	8 393
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 739	7 739	7 739	7 739
Sparande / kvm totalyta, kr	229	-563	190	155
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	22	21	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	163	167	148	129
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	42	33	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	235	230	202	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,37	1,04	1,04	1,08
Räntekänslighet (%)	10,91	13,02	14,06	15,29

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	4 187 571	-	-	4 187 571
Upplåtelseavgifter	2 262 000	-	-	2 262 000
Fond, yttre underhåll	623 771	-	200 946	824 717
Direkt kapitaltillskott	346 772	-	534 554	881 326
Balanserat resultat	-14 084 992	-1 293 633	-200 946	-15 579 571
Årets resultat	-1 293 633	1 293 633	351 549	351 549
Eget kapital	-7 958 511	0	886 103	-7 072 408

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-15 579 571
Årets resultat	351 549
Totalt	-15 228 022
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	200 946
Balanseras i ny räkning	-15 428 968
	-15 228 022

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 876 638	1 636 442
Övriga rörelseintäkter	3	6 906	-3
Summa rörelseintäkter		1 883 544	1 636 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 125 434	-2 616 932
Övriga externa kostnader	8	-66 249	-53 040
Personalkostnader	9	-1 071	-938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123 864	-123 864
Summa rörelsekostnader		-1 316 617	-2 794 774
RÖRELSERESULTAT		566 927	-1 158 335
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 052	32 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-221 430	-167 499
Summa finansiella poster		-215 378	-135 298
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		351 549	-1 293 633
ÅRETS RESULTAT		351 549	-1 293 633

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 20	7 055 059	7 164 127
Markanläggningar	12	790 000	790 000
Maskiner och inventarier	13	2 494	17 290
Pågående projekt	14	539 004	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 386 557	7 971 417
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 386 957	7 971 817
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		95 706	6 849
Övriga fordringar	16	133	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	79 673	87 065
Summa kortfristiga fordringar		175 512	93 935
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 024 922	582 264
Summa kassa och bank		1 024 922	582 264
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 200 434	676 199
SUMMA TILLGÅNGAR		9 587 392	8 648 016

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 330 897	6 796 343
Fond för yttre underhåll		824 717	623 771
Summa bundet eget kapital		8 155 614	7 420 114
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 579 571	-14 084 992
Årets resultat		351 549	-1 293 633
Summa fritt eget kapital		-15 228 022	-15 378 625
SUMMA EGET KAPITAL		-7 072 408	-7 958 511
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	16 089 894	0
Övriga långfristiga skulder		38 000	0
Summa långfristiga skulder		16 127 894	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	16 089 894
Leverantörsskulder		193 138	146 848
Skatteskulder		262	7 070
Övriga kortfristiga skulder		-2 051	24 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	340 557	338 340
Summa kortfristiga skulder		531 906	16 606 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 587 392	8 648 016

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	566 927	-1 158 335
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	123 864	123 864
	690 791	-1 034 471
Erhållen ränta	602	32 201
Erlagd ränta	-226 661	-167 499
Erhållen utdelning	5 450	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	470 182	-1 169 769
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 577	-10 203
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 504	104 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	409 109	-1 075 056
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-539 004	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-539 004	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	534 554	0
Depositioner	38 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	572 554	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	442 659	-1 075 056
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	582 264	1 657 320
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 024 922	582 264

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vindruvan 19 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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 %
Fastighetsförbättringar	4,00 - 5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	1 428 936	1 190 772
Altanavgift	3 888	3 888
Hysesintäkter, lokaler	396 367	395 484
Bredband	41 400	41 400
Administrativ avgift	1 377	98
Andrahandsuthyrning	4 670	4 800
Summa	1 876 638	1 636 442

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-1	-3
Erhållna bidrag	2 070	0
Övriga intäkter	4 837	0
Summa	6 906	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 108	935
Larm och bevakning	6 750	0
Entrepkostn städ	63 074	63 073
Besiktningkostnader	4 340	82 470
Ventilationskontroll OVK	26 488	0
Brandskydd	23 460	22 530
Hiss serviceavtal	14 514	8 139
Övriga serviceavtal	5 452	5 237
Trädgård och blommor	149	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	0	4 750
Snöskottning och sandupptagning	20 311	19 689
Summa	165 646	206 823

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	835	13 498
Tvättstuga	0	8 793
Vind	0	125 000
Dörrar och lås/porttele	1 308	6 168
Övriga gemensamma utrymmen	0	31 256
VA	34 136	0
Ventilation	38 242	0
Hissar	19 629	9 444
Fönster	0	2 325
Försäkringsärende/vattenskada	105 529	1 466 836
Summa	199 679	1 663 320

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	55 023	45 419
Fjärrvärme	338 731	346 390
Vatten	94 519	86 584
Sophämtning	29 198	52 483
Grovsopor, tidningar	41 942	22 492
Summa	559 413	553 368

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	67 205	64 336
Skadedjursförsäkring	3 937	1 938
Bredband	3 600	3 540
Bredband/Kabeltv	44 812	44 168
Fastighetsskatt	81 142	79 439
Summa	200 696	193 421

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	797
Telekommunikation	3 413	3 094
Postbefordran	24	220
Avg juridiska åtgärder	3 571	3 125
Styr.möte/stämma/städdag	3 188	2 523
Arvode ekonomisk förvaltning	30 856	29 436
Extradebitering förvaltn.	13 584	9 996
Övriga administrativa kostnader	1 475	0
Bankkostnader	3 303	2 898
Temp. konsultkost. eller projekt	6 034	0
Övriga externa kostnader	800	951
Summa	66 249	53 040

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Fortbildning, kurser	1 071	938
Summa	1 071	938

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Låneräntor	221 159	167 356
Övriga räntekostnader	271	143
Summa	221 430	167 499

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 955 451	11 955 451
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 955 451	11 955 451
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 791 323	-4 682 255
Årets avskrivning	-109 068	-109 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 900 391	-4 791 323
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 055 059	7 164 127
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>500 270</i>	<i>500 270</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 090 000	28 837 000
Taxeringsvärde mark	57 059 000	64 204 000
Summa	89 149 000	93 041 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	790 000	790 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	790 000	790 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	790 000	790 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	125 529	125 529
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 529	125 529
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-108 239	-93 443
Årets avskrivning	-14 796	-14 796
Utgående ackumulerad avskrivning	-123 035	-108 239
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 494	17 290

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	542 671	0
Omfört till Byggnad	-3 667	0
Summa pågående arbeten	539 004	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	400	400
Summa	400	400

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Avräkn skatter o avgifter	133	21
Summa	133	21

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutb kostn,upplupn int	21 547	30 998
Förbet försäkringar	39 380	39 075
Förbet bredband	295	295
Förbet förvaltning	18 451	16 697
Summa	79 673	87 065

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-12-01	2,85 %	5 387 054	5 387 054
Stadshypotek	2028-12-30	2,87 %	10 702 840	10 702 840
Summa			16 089 894	16 089 894
Varav kortfristig del			0	16 089 894

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 089 894 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn och förutb int	9 254	12 455
Uppkost städ	5 256	5 256
Uppkost el	4 609	4 607
Uppkost fjärrvärme	45 635	45 094
Uppkost räntor	13 076	18 307
Uppkost vatten	15 793	14 440
Uppl. utgiftsräntor	162	162
Förutbet hyror/avgifter	246 772	238 019
Summa	340 557	338 340

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 370 500	16 370 500

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut fattades på extra stämma att gå vidare med relining under 2026/2027 samt att konvertera nuvarande tvättstugan till lägenhet samtidigt som vi för om del av källaren till tvätt utrymme

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Mats Johansson
Ordförande

Boris Klimes
Styrelseledamot

Peter Jordansson
Styrelsesuppleant

Jonathan Vilhelm Hammar
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Fredrik Brisfors
Revisor

Brf Vindruvan 19, 716416-5875 - Ej undertecknad årsredovisning 2025-12-31.pdf

Name Date
MATS JOHANSSON 2026-04-07

Document ID
ce6fbea2-6806-4c48-91f0-6600e0afe63c

Identification

 **MATS JOHANSSON**

Name Date
BORIS KLIMES HENRIKSSON 2026-04-07

Document ID
ce6fbea2-6806-4c48-91f0-6600e0afe63c

Identification

 **BORIS KLIMES HENRIKSSON**

Name Date
JONATHAN VILHELM HAMMAR 2026-04-07

Document ID
ce6fbea2-6806-4c48-91f0-6600e0afe63c

Identification

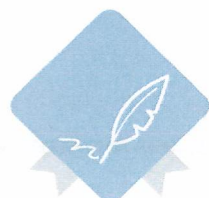
 **JONATHAN VILHELM HAMMAR**

Name Date
FREDRIK BRISFORS 2026-04-08

Document ID
ce6fbea2-6806-4c48-91f0-6600e0afe63c

Identification

 **FREDRIK BRISFORS**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Revisionsberättelse för Vindruvan 19, verksamhetsåret 2025

Undertecknad har granskat redovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Vindruvan 19, organisationsnummer 716416-5875 för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar som Revisor är att uttala mig om årsboken och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund till följande uttalande.

Under 2025 har inga väsentliga investeringar genomförts och styrelsen har lyckats få årets resultat till ett ordentligt plus. Enligt min mening har man här gjort ett mycket bra arbete.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning med god revisions sed i Sverige. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker därför att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2026-04-07



Fredrik Brisfors

Internrevisor Brf. Vindruvan 19

