

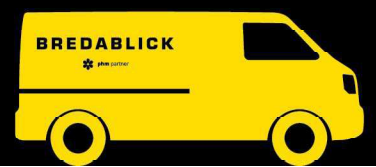
# Bostadsrättsföreningen Vindruvan nr 13

Årsredovisning 2025



**BREDABLICK**

 phm partner



# Bostadsrättsföreningen

## Vindruvan nr 13

Org.nr: 716422-1124

### Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	22



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vindruvan nr 13, 716422-1124, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-25 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelse**

Ordförande	Maria Lindgren	2026
Kassör	Margareta Hedström	2026
Sekreterare	Björn Stålebring	2026
Ledamot	Ralf Karlström	2026
Suppleant	Felix Bergendahl	2026
Suppleant	Marika Sterner	2026

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

Auktoriserad revisor	Jenny Holmström Revideco AB
----------------------	--------------------------------

#### **Valberedning**

Pär Wilhelmsson, Ann Lardner och Lotta Luxemburg.

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vindruvan 13 i Stockholm kommun med därpå uppförd byggnad med 21 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1897. Fastighetens adress är Scheelegatan 6 och 6A.

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt och 5 lokaler med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
1	7	8	5

Total tomtarea:	714	kvm
Total bostadsarea:	1 582	kvm
Total lokalarea:	227	kvm

### Lokaler

#### Lokalhyresgäster

#### Yta (kvm)

Hellgrund AB	49
Bangla Food Factory AB	72
Bangla Food Factory AB	70
Bill's Klipp	18
Simons Catering AB	18

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-24.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Fastighetsskötsel/Kall och jour	Fastighetsägarna Service
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bredband2
Städning	Fastighetsägarna Service
Elavtal avseende volym	Ellevio och Kraftringen Nät
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Snöröjningsavtal	Ahlins Plåt
Serviceavtal hissar	S:t Eriks hiss
Serviceavtal underhållscentral	Fastighetsägarna Service

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 76 404 kr (104 648 kr 2024) och planerat underhåll för 89 514 kr (75 338 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-05-14 av OVK Center. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 315 858 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Elarbeten som avsett flytt av belysning, byte av spottskena, brytare och lysrörsarmatur	2025
Installation av säkringslåda	2025
Kontroll av radiatorer samt nivå i system och kärl	2025
Högtrycksspolning av stickledning och vertikal stam	2025
Installation av branddörr mellan lokal och innergård	2025
Byte av fläkt i tvättstuga och rengöring av kanaler	2025
Omkittning och målning av fönsterbågar	2025
OVK av restauranglokal	2025
Relining av avloppsledning samt renovering av golvbrunnen på vindslägenhetens balkong	2024
Installation av utjämningskärl till avgasaren i undercentralen	2024
Översyn och tätningarbete på taken på gat- och gårdshuset	2024
Genomgång och kontroll av samtliga takfläktar på gårdshusets tak	2024
Installation av nya styrskofoder på gathusets hiss	2024
Brandskyddsbesiktning och sotning av kakelugnarna	2024
Upphandling av ny underhållsplan	2024
OVK av lokalerna	2024
Hemsida via E-grannar	2024
Högtrycksspolning av dagvattenbrunnarna på gårdarna samt av golvbrunnen i miljörummet	2024
Beskärning av trädet	2024
Inköp av jord och växter till gården	2024
Byte av 3 fläktmotorer/gårdshuset	2023
Byte av kondensator/rökgasfläkt/gårdshuset	2023
Byte av korgkablar/gårdshusets hiss	2023
Byte av styrskofoder/gårdshusets hiss	2023
Byte av dörrstängare till hiss/gårdshuset	2023
Byte av trätrall på 6 balkonger	2023
Asbestsanering i källaren	2023
Byte av rör och stamventiler	2023
Isolering av rör	2023
Installation av avgasare till undercentralen	2023
Byte av cirkulationspump i undercentralen	2023
Byte av radiator hos Bill's Klipp	2023
Ny eldragning och byte av vägglykta/gathuset	2023
Inköp av jord och växter till gården	2023
Sotning av eldstäder med rökkanaler	2022
Byte av en takfläkt på gathuset	2022
Elarbeten med upprättande av gruppschema i källarplanet	2022
Omdragning av rör i förrådsutrymmet i källarplanet	2022
Installation av ny automatavluftare i undercentralen	2022
Installation av en ny ekport mot gården i gathusets entré	2022
Installation av branddörr till elrum i källarplanet	2022
Inköp av jord och växter till gården	2022
Byte entréport	2022
Renovering av golven i gat- och gårdshuset samt i gårdshusets entré	2021
Polering av golven i gat- och gårdshuset	2021
Renovering av soprummet med nytt kakel och ny golvbrunn	2021
Inköp av nya sopkärl	2021
Brandskyddsronnd med brandskyddsåtgärder i källarplanet	2021
Uppsättande av seriekopplade brandvarnare i gat- och gårdshuset	2021
Inköp av nya brandvarnare till källarplanet	2021
Byte av fläktmotorer, avloppsventil och tryckkammare i tvättstugan	2021



Rörtätningar i källarplanet	2021
Installation av vattenutkastare på gården	2021
Installation av ny nyckelströmställare i gårdshusets hiss	2021
Målningsarbeten i soprummet, källaren samt av vissa fönsterbleck på gården	2021
Installation av nytt elschema samt elarbeten i källaren och på gårdarna	2021
Plåtarbeten på gathusets tak	2021
Inläggning av ny plastmatta i barnvagnsrummet	2021
Installation av ekport i gårdshusets entré	2021
OVK lägenheter	2020
Radonmätning	2020
Beskärning av trädet	2020
Inköp av växter och krukor till gårdarna	2020
Installation av ny belysning på vinden samt källarförråden	2020
Målning av barnvagnsrummet	2020
Målning av föreningslokalen	2020
Målning av pingisrummet	2020
Målning av föreningens källarförråd	2020
Målning av tvättstuga, duschrum och toalett	2019
Målning av golv, väggar och dörrar i källaren	2019
Byte av nätväggar i källarförråd	2019
Inköp och montering av ny köksdel i föreningslokalen	2019
Inköp av diskmaskin	2019
Målning av vägg i föreningslokalens köksdel	2019
Översyn av värmesystemet i undercentralen	2019
Inköp av växter till innergårdarna	2019
Energideklaration	2019
Brandkontroll/kakelugnar	2019
Byte till nya säkerhetsdörrar	2018
Inköp av växter till gårdarna	2018
Inköp av trädgårdsbord till bakre gården	2018
Inköp av förvaringshyllor till cykel- och källarförråd	2018
Byte av tvättvask i källargången	2018
Inrättande av toalettutrymme i föreningslokalen	2018
Utökad belysning samt nytt eluttag på gården	2018
Byte av kretskon samt fläkttmotorer gårdshuset	2018
Sotning och provtryckning kakelugnar samt rensning av köksfläktar	2018
OVK lokaler	2018
Översyn av elen i fastigheten	2017
Renovering av golvbrunnen i ICH:s kök	2017
Översyn av takfläktar på gathuset	2017
Byte av motor i takfläkt på gårdshuset föreningslokalen	2017
Inläggning av nytt golv i föreningslokalen	2017
Inköp av växter samt krukor till gården	2016
Montering av taksäkerhet/Peter Sotare	2016
Reparation av värmekabel på gathuset	2016
Reparation fläkt soprummet	2016
Byte av frånluftsfläkt till ICH	2016
Frostskada takfot på gårdshuset åtgärdades	2016
Underhållsplan upprättades/Bredablick	2016
Inköp av kyl/frys, micro till föreningslokalen	2016
Översyn samt förbättring av ventilation restaurang samt källarutrymmen	2015
Inköp av matta till gathusets entré	2015
Inköp av sängar till föreningslokalen	2015
Renovering källardörr	2015



Högtrycksspolning soprum/dagvattenbrunnar	2015
Installation av fiber	2015
OVK	2014
Installation av fläkt i pingisrummet	2014
Högtrycksspolning av samtliga avlopp i källaren, bottenplan samt plan 1 och 2, slamsugning av dagvattenbrunnarna på gården	2014
Omkitning av takfönster/gårdshuset	2014
Takfläktar/Gårdshuset byte av spjällmotor samt fläktstyrning	2014
Målning av lokalhyresgästernas dörrar	2013
Inköp av träningsapparater till pingisrummet	2013
Inköp av utemöbler	2013
Renovering av båda gårdarna, uppförande av trädäck, staket samt isolering och fuktskydd mot fasad	2013
Montering av takskydd på gårdshuset	2013
Stampspolning kök och bad	2013
Röktrycksprovning av kakelugnarna	2013
Inköp av ny mangel	2013
Renovering och målning av trapphuset och entréen i gathuset samt delar av källarutrymmet	2013
Installation av linhiss i gathuset	2013
Inköp av lykta till bakre gården	2012
Installation av gårdsbelysning till trädet	2012
Inköp av möbelgrupp och krukor till gården	2012
Inköp av brandsäkert dokumentskåp	2012
Borttagning av betongmögel på en vägg i tvättstugan samt målning av väggen	2012
Inköp av nytt torkskåp till tvättstugan	2012
Renovering av toalett i källaren, inköp av toalett och handfat. Golvet försett med fuktspärr	2012
Sotning av kakelugnar	2012
Plattsättning gården	2011
Brandskyddskontroll	2011
Ventilationsarbeten gathuset	2011
Skyddsåtgärd proppskåp i källaren	2011
Snöskydd yttertak/gathus	2011
Reparation av yttentak/gathus pga vattenskada	2011
Renovering av lokalhyresgästernas ytterdörrar	2011
Byte av radiatorventiler	2011
Målning av trapphuset i gårdshuset	2011
Stokab husnod	2011
Förbättrad gårdsbelysning	2011
Nytt golv och ny golvbrunn i det kylda soprummet	2011
Renovering av gården mellan gat- och gårdshuset	2011
Ny ventilation installerad i föreningslokalen	2011
Byte av värmecentral	2011
Elkabel gathuset	2010
Takfläktar	2010
Automatiska dörröppnare	2010
Brandsyn	2009
Nytt lägenhetsregister	2009
Energideklaration och OVK	2009
2 st fläktar installerade i gårdshuset	2009
Soprummets innertak jämte ventilationsschaktet mellan soprummet och ovanliggande golv samt gången mellan barnvagnsrummet och bageriet isolerat. Soprummets innertak målades.	2009
Fläkt Bill 'n Rob och Café Ugo	2009
Nödutgång från samlingslokalen	2009
Branddörr installerad i samlingslokalen	2008



Renovering av taken	2008
Renovering av resterande fasader	2007-2008
Högtrycksspolning av rörstamma	2007
lordningställande av den bakre innergården	2006
Ommålning av entrén i gathuset	2006
Renovering av fasaden mot Scheelegatan	2006
Balkonger	2005
Bullerisolering av fönster i gathuset	2004
Installation av hiss	1982
Elstamsbyte	1982
Rörstambyte	1982

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-10. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

I juli 2025 godkände styrelsen en överlåtelse av restauranglokalen till Mowglis Kök. Lokalen har genomgått en omfattande renovering med utbyte av köksmaskiner och inredning. Med Mowglis Kök har vår förening fått en stabil lokalhyresgäst.

Styrelsen beslutade i november 2025 att utöka den fastighetsnära insamlingen med kärl för glas, plast och metall. Genom att styrelsen tecknat ett förmånligt avtal i november 2025 med Återvinningsbolaget kommer våra kostnader för hämtning av avfall sänkas samtidigt som vi tidigarelägger den utökade fastighetsnära insamlingen som enligt lagkrav träder i kraft fr o m den 1 januari 2027.

Högsta förvaltningsdomstolen tog ett omprövningsbeslut i juni 2025 som gav bostadsrättsföreningar rätt till momsåterbäring för åren 2019 - 2024 där andelen avdragsgill moms baseras på fördelningen av omsättning mellan lokaler och bostadsrätter och inte som tidigare på fastighetsyta. Föreningen har genom denna dom retroaktivt fått en återbäring på 294 781 kr vilket ingår i det positiva resultat som redovisas i årsredovisningen på 535 360 kr. I årets resultat ingår vidare en intäktsökning på lokalerna med 50 841 kr jämfört med föregående år, lägre kostnader bl a räntekostnader på 97 871 kr, lägre driftskostnader på 69 521 kr samt lägre reparationskostnader på 28 244 kr.

## Medlemsinformation



### Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 0 överlåtelse). Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.

1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 32 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Kommunikation

Föreningen använder sig utav E-grannar, en digital plattform för kommunikation. Övrig kommunikation genom styrelsemail och anslagstavla.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV.



## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 114	1 780	1 787	1 670
Resultat efter finansiella poster, tkr	535	-3	-250	-211
Förändring av underhållsfond	226	234	-195	81
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	439	-106	73	-164
Sparande, kr/kvm	254	113	148	17
Soliditet, (%)	76	75	75	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	585	585	532	532
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	44	52	47	50
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	585	585	532	532
Lokalhyra, kr/kvm	3 317	3 093	2 903	2 619
Lokalhyra 4 lokaler i gatuplan, kr/kvm	4 113	3 885		
Lokalhyra 1 lokal källarplan, kr/kvm	1 531	1 311		
Driftkostnad, kr/kvm	506	544	480	459
Energikostnad, kr/kvm	284	302	283	270
Ränta, kr/kvm	100	152	140	46
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	175	171	158	155
Lån, kr/kvm	3 206	3 322	3 359	3 397
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	3 666	3 798	3 842	3 885
Räntekänslighet, (%)	6	6	7	7
Snittränta, (%)	3.11	4.58	4.18	1.35

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 880 601	1 409 538	- 1 938 071	- 2 628
Disposition enligt föreningsstämma			-2 628	2 628
Avsättning till underhållsfond		315 858	-315 858	
Ianspråktagande av underhållsfond		-89 514	89 514	
Årets resultat				535 360
<b>Vid årets slut</b>	<b>20 880 601</b>	<b>1 635 882</b>	<b>- 2 167 043</b>	<b>535 360</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 940 699
Årets resultat före fondändring	535 360
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 315 858
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	89 514
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 1 631 683</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 631 683
<b>Totalt</b>	<b>- 1 631 683</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 678 389	1 627 548
Övriga rörelseintäkter	3	435 560	152 040
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 113 949</b>	<b>1 779 588</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 080 835	-1 164 423
Övriga kostnader	5	-122 751	-144 330
Personalkostnader	6	-74 010	-74 221
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-129 582	-130 997
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 407 178</b>	<b>-1 513 971</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>706 771</b>	<b>265 617</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 794	6 836
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 205	-275 081
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-171 411</b>	<b>-268 245</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>535 360</b>	<b>-2 628</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>535 360</b>	<b>-2 628</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>535 360</b>	<b>-2 628</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader och mark	8, 9	26 262 594	26 392 176	
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 262 594</b>	<b>26 392 176</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>26 262 594</b>				<b>26 392 176</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Övriga fordringar		313 166	10 271	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	83 135	66 822	
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>396 301</b>	<b>77 093</b>	
<b>Kassa och bank</b>				
Kassa och bank	11	773 153	616 975	
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>773 153</b>	<b>616 975</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>1 169 454</b>				<b>694 068</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>				
<b>27 432 048</b>				<b>27 086 244</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		20 880 601	20 880 601
Underhållsfond		1 635 882	1 409 538
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 516 483</b>	<b>22 290 139</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 167 044	-1 938 071
Årets resultat		535 360	-2 628
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 631 684</b>	<b>-1 940 699</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 884 799</b>	<b>20 349 440</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	5 800 000	6 008 652
Leverantörsskulder		90 559	80 996
Skatteskulder		3 497	7 021
Övriga skulder		297 197	257 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	355 996	382 176
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 547 249</b>	<b>6 736 804</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>6 547 249</b>	<b>6 736 804</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 432 048</b>	<b>27 086 244</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	706 772	265 616
Avskrivningar	129 582	130 997
<b>Summa</b>	<b>836 354</b>	<b>396 613</b>
Erhållen ränta	8 793	6 836
Erlagd ränta	-180 205	-275 081
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>664 942</b>	<b>128 368</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-319 208	180
Förändring av rörelseskulder	19 096	38 471
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>364 830</b>	<b>167 019</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av låneskulder	-208 652	-68 660
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-208 652</b>	<b>-68 660</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>156 178</b>	<b>98 359</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>616 975</b>	<b>518 616</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>773 153</b>	<b>616 975</b>



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

*Följande avskrivningstider tillämpas*

*Nyttjandeperiod (år)*

Byggnader	200
Fastighetsförbättringar	10-100

## Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	925 500	925 500
Hyror lokaler	752 889	702 048
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>1 678 389</b>	<b>1 627 548</b>



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 912	8 478
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	9 600	4 000
Vatten och energi	4 800	4 800
Vatten	29 209	38 009
Uppvärmning	26 094	22 891
Debiterad fastighetsskatt	63 060	63 060
Övriga intäkter	300 885	10 802
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>435 560</b>	<b>152 040</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 294 781 kr i form av återbetalning av moms.



#### Not 4. Fastighetskostnader

##### Driftskostnader

	2025	2024
El	58 247	62 221
Uppvärmning	341 020	374 539
Vatten och avlopp	115 383	108 955
Avfallshantering	51 344	54 466
Sotning	-1 058	15 421
Teknisk förvaltning	79 936	80 175
Serviceavtal	23 118	22 507
Besiktningkostnader	10 390	12 428
Systematiskt brandskyddsarbete	22 544	3 296
Snöröjning	9 481	10 757
Bevakningskostnader	0	3 525
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	27 935
Bredband	29 988	32 949
Kabel-TV	8 804	8 672
Försäkringar	43 180	41 721
Förbrukningsmaterial	7 977	13 358
Ersättningar till hyresgäster	0	503
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	114 564	111 010

**914 917**

**984 438**

##### Reparationer

Huskropp	0	6 818
Hiss	17 824	3 049
Läckage/radiator	19 910	35 981
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 037	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 181	2 788
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 680	0
VA & sanitet, installationer	-1 518	38 430
Värme, installationer	3 538	14 779
Ventilation, installationer	7 002	0
El, installationer	7 751	2 803

**76 404**

**104 648**

##### Planerat underhåll

Huskropp, tak	0	6 307
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 811	0
Hiss	0	15 021
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 725	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	21 497	0
El, installationer	27 656	0
Värme, installationer	3 076	0
Ventilation, installationer	0	8 719
VA & sanitet, installationer	6 750	45 291

**89 514**

**75 338**

##### Totalt fastighetskostnader

**1 080 835**

**1 164 423**



## Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	2 106	1 438
Serviceavgifter till branschorganisationer	10 257	10 418
Förvaltningskostnader	66 301	48 432
Revision	27 321	52 063
Tele och post	6 605	6 522
Jurist- och advokatkostnader	0	15 169
Kontorsmateriel och trycksaker	5 069	5 386
Bankkostnader	3 126	1 180
IT-tjänster	866	2 722
Övriga externa kostnader	1 100	1 000
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>122 751</b>	<b>144 330</b>

## Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	66 000	66 000
Sociala kostnader	8 010	8 221
	<b>74 010</b>	<b>74 221</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>74 010</b>	<b>74 221</b>

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	129 582	130 997
<b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>129 582</b>	<b>130 997</b>

## Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	27 483 000	27 483 000
<b>Summa:</b>	<b>27 483 000</b>	<b>27 483 000</b>



<b>Not 9. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	24 687 072	24 687 071
Mark	5 655 000	5 655 000
Årets anskaffning byggnader	0	1
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>30 342 072</b>	<b>30 342 072</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 3 949 896	- 3 818 899
Årets avskrivning på byggnader	- 129 582	- 130 997
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 079 478</b>	<b>-3 949 896</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 262 594</b>	<b>26 392 176</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	20 607 594	20 737 176
Mark	5 655 000	5 655 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	31 974 000	27 144 000
Taxeringsvärde mark	48 862 000	55 134 000
	<b>80 836 000</b>	<b>82 278 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	73 000 000	74 600 000
Lokaler	7 836 000	7 678 000
	<b>80 836 000</b>	<b>82 278 000</b>
<b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna intäkter	16 598	2 432
Förutbetalda kostnader	66 537	64 390
<b>Summa</b>	<b>83 135</b>	<b>66 822</b>
<b>Not 11. Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Klientmedelskonto Handelsbanken*	657 896	610 640
Penningmarknadskonto Handelsbanken*	13 227	6 335
Placeringskonto Handelsbanken	102 030	0
<b>Summa</b>	<b>773 153</b>	<b>616 975</b>
<p>*Klientmedelskonto utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelkontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.</p> <p>*Penningmarknadskonto Handelsbanken har beviljad kredit på 1 miljon kronor.</p>		
<b>Not 12. Förfall fastighetslån</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 800 000	6 008 652
<b>Summa</b>	<b>5 800 000</b>	<b>6 008 652</b>



### Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2026-02-13	2,59 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-02-13	2,59 %	1 785 720	1 818 840
Handelsbanken	2026-02-13	2,59 %	1 989 147	2 011 687
Handelsbanken	2026-03-10	2,64 %	438 508	585 000
Handelsbanken	2026-03-11	2,59 %	586 625	593 125
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>5 800 000</b>	<b>6 008 652</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Samtliga lån är kapitalbundna till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

### Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	17 590	26 053
Förutbetalda intäkter	212 312	186 137
Upplupna revisionsarvoden	37 200	42 000
Upplupna kostnader	88 894	127 986
<b>Summa</b>	<b>355 996</b>	<b>382 176</b>

### Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Som redovisningsmetod under 2025 tillämpas K2. Genom ett beslut fattat av Bokföringsnämnden kommer fr o m 1 januari 2026 redovisning ske enligt K3-regelverket för alla bostadsrättsföreningar. I K3 delas byggnaden upp i olika komponenter som t ex stomme, tak, fasad, stammar, fönster, hissar och installationer med egna avskrivningstider. K3 jämfört med K2 ger en mer rättvisande bild där komponentavskrivningen bättre speglar fastighetens faktiska slitage. Arbetet uppdateras i ett anläggningsregister som vår ekonomiska förvaltning Bredablick Förvaltning AB kommer upprätta.



# Underskrifter

Stockholm, enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-12

---

Maria Lindgren  
Ordförande

---

Margareta Hedström  
Kassör

---

Björn Stålebring  
Sekreterare

---

Ralf Karlström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Revideco AB  
Jenny Holmström  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.05.2026 20:13

**SENT BY OWNER:**

Evelina Abrahamsson • 13.05.2026 16:32

**DOCUMENT ID:**

B17ijbGyGx

**ENVELOPE ID:**

B1mjjWMkMg-B17ijbGyGx

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Vindruvan nr 13.pdf

22 pages

**SHA-512:**

3846ee1f10c23a799ed1e982171263006876c4a610f282

3f160128c658449465c0b8dd0c2e367d2274c428e3332

e58d3d8a34f51d2e061cc123262586b21784c

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
BJÖRN ALLAN STÅLEBRIN G	 Signed	13.05.2026 16:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/04/29)
	Authenticated	13.05.2026 16:37	Low	
Agneta Maria Lindgren	 Signed	13.05.2026 17:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/11/02)
	Authenticated	13.05.2026 17:03	Low	
Birgit Margareta Hedström	 Signed	13.05.2026 17:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1951/07/29)
	Authenticated	13.05.2026 17:03	Low	
RALF GEORG KARLSTRÖM	 Signed	13.05.2026 17:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1948/12/06)
	Authenticated	13.05.2026 17:21	Low	
JENNY HOLMSTRÖM	 Signed	14.05.2026 20:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/10/16)
	Authenticated	13.05.2026 21:04	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vindruvan Nr 13

Org.nr 716422-1124

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vindruvan Nr 13 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vindruvan Nr 13s finansiella ställning per den 31 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vindruvan Nr 13 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Vindruvan Nr 13 enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revideco AB

**Jenny Holmström**  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 maj 2026



Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen  
Vindruvan Nr 13 2025-12-31.pdf  
(63087 byte)  
SHA-512: 8b27a8251bb304ef76acb4de945643440d421  
6cbcc13eab8d99180543b4f2d638008930e88909e9a0fc  
db06322685ec4302e7ba46532bdfa03d66dd1826202bf

## Underskrifter

2026-05-14 20:14:31 (CET)



Jenny Holmström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
6a7e05047386801457e18093b53449e7ba4511ff3b5c2e2fc3ba8b26670db550caddf4dd47b0dcbd6667d08075192df81476364dc6d0a3bb7eee7c461d57c  
b4c



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

### **Sparande**

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

