20260429011506

Årsredovisning

för

Brf Vindruvan 11

769604-6064

Räkenskapsåret

2025

BESTYRKER
KOPIAN

MATS WINBERG

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2e573ec7-118b-4f39-871e-d7fc47fb3c2b

visma sign
www.vismasign.com

20260429015503

Årsredovisning

för

Brf Vindruvan 11

769604-6064

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Vindruvan 11 intygar att resultaträkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026-04-21. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

STOCKHOLM 260427

Ort & datum

Underskrift

MATS WINBERG

Namnförtydligande

2025

Årsredovisning

Brf Vindruvan 11

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

20260429015 67

Styrelsen för Brf Vindruvan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under 2019 genomförde bostadsrättsföreningen en 3D-ombildning som separerade och sålde den kommersiella lokal där Fabrique har verksamhet idag. Därigenom uppnåddes status som äkta bostadsrättsförening. Den separerade lokalen övertogs av en ekonomisk förening där de boende förvärvade andelarna och drivs nu som en helt separat verksamhet.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark
Föreningens fastighet, Vindruvan 11, uppfördes 1900-1901. Föreningen registrerades 1999-07-08 och den senaste ekonomiska planen registrerades 2017-04-26. Fastigheten är belägen på Scheelegatan 2, Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus i fem våningar innehållande 12 lägenheter och 2 lokaler.

Total bostadsyta:	1 678 m2
Total lokalyta:	365 m2

Lokalerna hyrs av följande hyresgäster:

Lokalhyresgäst	Yta	Löptid
Office Depot Svenska AB	247 m2	Uppsagt
Vinfolket AB	118 m2	2027-09-30

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Beskattning
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1724 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2e573ec7-118b-4f39-871e-d7fc47fb3c2b
visma sign
www.vismasign.com

20260429015108

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Övriga gällande avtal:
Fortum gällande el och fjärrvärme
Tele 2 gällande TV och Bredband
Ownit gällande bredband
Stockholm Vatten gällande vatten och avlopp
Stockholm Vatten gällande sophämtning/Urbaser för matavfall
Ragnsells AB gällande sopor
S:t Eriks Hiss Nytt avtal från mars 2023
Pena Fastighetsstäd sköter trappstädning
Stockholm Exergi gällande fjärrvärme, Funktionskontroll värmecentral & Värmeoptimering
Castor Förvaltning gällande kameral fastighetsförvaltning
TS Gruppen gällande snöröjning
Återvinningsbolaget avseende hushållsnära källsortering
Nrlyze avseende värmeoptimering

Fastighetens tekniska status
Styrelsen lät en certifierad besiktningsman genomföra en teknisk utredning av fastigheten med en teknisk och ekonomisk bedömning av fastighetens nuvarande skick maj 2024. Utredningen ligger till grund för en 10-årig underhållsplanering av fastigheten med grovt överslagsmässiga kostnadsbedömningar för att åtgärda brister.

Nedan förtecknas de åtgärder som efter besiktning bedömts vara mest kostnadskrävande och som bör utföras inom en 1-5 årsperiod resp. 5-10 årsperiod. Kostnaderna är erfarenhetsmässigt bedömda och skall endast ses som en indikation. Kostnaderna är angivna i dagens kostnadsnivå inklusive moms.

Inom 1 - 5 år
Målning samt tvättning del av takyta, yttertak 100.000 tkr
Översyn av taklucka yttertak, utbytes alt beslås med plåt 15.000 tkr
Demontering av rör som ej används samt utredning pump i cykelrum 10.000 tkr
Utredning av takfläktar och vilka lägenheter dessa betjänar 30.000 tkr
Byte av äldre armaturer i källarplan 35.000 tkr
Underhållsmålning av fönsterkarmar i gatutrapphus samt hela plan 550.000 tkr
Målning samt byte av tätningslister på fönster utvändigt 350.000 kr

Målning av 6 st invändiga karmar på trapphusfönster 20 000 tkr
Byte av radiatorventiler inkl injustering av värmesystem 150.000 tkr
Utbyte av gammal el i 2 st lokaler 150.000 tkr

Inom 6 - 10 år
Målning samt byte av tätningslister på fönster utvändigt 350.000 tkr

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2e573ec7-118b-4f39-871e-d7fc47fb3c2b
visma sign
www.vismasign.com

20260429015609

Utförda underhållsåtgärder	År
Byggnation av vindslägenheter	2003/2004
Elstambyte	2003/2004
Fasadrenovering	2003/2004
Omläggning av tak	2003/2004
Omputsning av fasad	2003/2004
Installation av ny hiss	2003/2004
Installation av värmekablar i takrännor	2003/2004
Ommålning av trapphus	2003/2004
Ommålning av alla fönster	2003/2004
Renovering av balkonger	2003/2004
Renovering av innergård	2003/2004
Rörstambyte	2003/2004
Installation av ventilation i banklokal	2009
Byte av värmeväxlare	2010
Slamspolning	2013
Utvändig målning av fönster	2014
Renovering av bostadsrättslägenhet	2016-2018
Genomgång av kontrollplan	2018 (jan)
Upprustning av gård, överdäckning	2018
Kartering ventilationssystem samt åtgärder	2018
Godkänd radonmätning	2018
Måleriarbete cykelrum, soprum och hall	2021
Säkerhetsinstallationer tak	2022
Eldragningar tak	2022
Komp. med snörasskydd mot Hantverkararg. samt Scheeleg	2022
OVK Office Depot samt Vinfolket	2022
Stamspolning	2022
Ny styrdator personhiss	2022
Gallergrind vid källarförråd	2023
Byte av äldre armatur i källarplan	2024
Ny belysning i två gårdstrapphus	2024
Ny DUC till värmecentralen	2024
Omplacering av givare till gården för husvärme	2024
OVK besiktning Vinfolket samt fd Office Depot	2025
OVK besiktning lägenheter	2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2e573ec7-118b-4f39-871e-d7fc47fb3c2b
visma sign
www.vismasign.com

20260429015110

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I december 2024 lämnade Office Depot sin lokal i föreningen och bolaget inledde en rekonstruktion. Vi har därmed saknat hyresgäst under hela 2025 och vi har letat ny hyresgäst.Mot slutet av 2025 skrevs ett 5 års kontrakt med Köttkompaniet som hyr med start 260101. En lägenhet har sålts och ny hyresgäst flyttar in 15 januari 2026. Vid föreningsstämman antog föreningen nya och uppdaterade stadgar. Föreningen tog ett nytt lån på 500 000:- för nödvändiga investeringar i lokalen där OfficeDepot bedrivit verksamhet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	19 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	19 stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-04-28 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Winberg	Ordförande	vald t o m 2027
	Helene Jansson	Ledamot	vald t o m 2027
	Fredrik Holmvik	Ledamot	vald t o m 2027
	Venancio Becedas	Ledamot	vald t o m 2027
Suppleant	Fredrik Snitsare(avgick under 2025)		vald t o m 2026

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Valberedning	Hamid Mokhtarzadeh och Eva Parmeby
Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2025-04-28.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2e573ec7-118b-4f39-871e-d7fc47fb3c2b
visma sign
www.vismasign.com

20260429015111

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	833	1 562	1 492	1 385	1 598
Resultat efter finansiella poster	-764	-22	224	-46	234
Soliditet (%)	77	79	77	75	75
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	216	216	216	212	360
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	36	22	23	25	37
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	278	268	230	198	175
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 757	2 512	2 855	3 246	3 246
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 356	3 058	3 476	3 952	3 952
Räntekänslighet (%)	16	14	16	19	11
Sparande per kvm (kr/kvm)	-117	245	257	219	357

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust
Föreningen har gjort en resultatmässig förlust. Förlusten beror främst på att föreningen har stått utan hyresgäst under året för en av lokalerna. Det finns god förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	30 360 025	1 731 224	-10 468 847	-22 446	**21 599 956**
Avsättning underhållsfond		265 902	-265 902		**0**
Uttag underhållsfond		-206 290	206 290		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-22 446	22 446	**0**
Årets resultat				-764 165	**-764 165**
Belopp vid årets utgång	**30 360 025**	**1 790 836**	**-10 550 905**	**-764 165**	**20 835 791**

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 550 906
årets förlust	-764 165
	-11 315 071

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	255 597
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-210 307
i ny räkning överföres	-11 360 361
	-11 315 071

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2e573ec7-118b-4f39-871e-d7fc47fb3c2b
visma sign
www.vismasign.com

20260429015 12

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	832 796	1 562 491
Övriga rörelseintäkter		169 609	60 868
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 002 405**	**1 623 359**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 249 820	-1 119 196
Övriga externa kostnader		-64 498	-73 830
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-314 904	-314 904
Summa rörelsekostnader		**-1 629 222**	**-1 507 930**
Rörelseresultat		**-626 817**	**115 429**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 270	11 817
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 618	-149 692
Summa finansiella poster		**-137 348**	**-137 875**
Resultat efter finansiella poster		**-764 165**	**-22 446**
Resultat före skatt		**-764 165**	**-22 446**
Årets resultat		**-764 165**	**-22 446**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2e573ec7-118b-4f39-871e-d7fc47fb3c2b
visma sign
www.vismasign.com

20260429015 13

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4, 5	25 582 025	25 896 929
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**25 582 025**	**25 896 929**
Summa anläggningstillgångar		**25 582 025**	**25 896 929**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		310 854	279 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 969	89 281
Summa kortfristiga fordringar		**412 823**	**368 697**
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	1 031 434	938 140
Summa kassa och bank		**1 031 434**	**938 140**
Summa omsättningstillgångar		**1 444 257**	**1 306 837**
SUMMA TILLGÅNGAR		**27 026 282**	**27 203 766**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2e573ec7-118b-4f39-871e-d7fc47fb3c2b
visma sign
www.vismasign.com

20260429015 14

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 360 025	30 360 025
Fond för yttre underhåll		1 790 836	1 731 224
Summa bundet eget kapital		**32 150 861**	**32 091 249**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 550 906	-10 468 847
Årets resultat		-764 165	-22 446
Summa fritt eget kapital		**-11 315 071**	**-10 491 293**
Summa eget kapital		**20 835 790**	**21 599 956**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	3 316 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**3 316 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 632 000	1 816 000
Leverantörsskulder		94 261	134 281
Skulder till koncernföretag		5 453	5 453
Övriga skulder	9	1 379	63 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		457 399	268 593
Summa kortfristiga skulder		**6 190 492**	**2 287 810**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**27 026 282**	**27 203 766**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2e573ec7-118b-4f39-871e-d7fc47fb3c2b
visma sign
www.vismasign.com

20260429015515

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-764 165	-22 446
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		314 904	314 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-449 261**	**292 458**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-59 858	14 531
Förändring av leverantörsskulder		-54 994	64 620
Förändring av kortfristiga skulder		157 407	-187 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-406 706**	**184 271**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		500 000	0
Amortering av lån		0	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**500 000**	**-700 000**
Årets kassaflöde		**93 294**	**-515 729**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		938 140	1 453 869
Likvida medel vid årets slut		**1 031 434**	**938 140**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2e573ec7-118b-4f39-871e-d7fc47fb3c2b
visma sign
www.vismasign.com

20260429015316

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader: 67 år
Ombyggnad: 20 år
Anslutningsavgift: 10 år
Inventarier: 15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2e573ec7-118b-4f39-871e-d7fc47fb3c2b
visma sign
www.vismasign.com

20260429015117

Nyckeltalsdefinitioner
Årsavgifter: I föreningens årsavgifter ingår kostnad för el, värme, vatten, och abonnemang för tv samt bredband.

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Fastighetens belåning per kvm
Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta (%)
Genomsnittlig skuldränta idefinieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet (%)
Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta
Visar vad som återstår när avskrivningar, kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2e573ec7-118b-4f39-871e-d7fc47fb3c2b
visma sign
www.vismasign.com

20260429015 18

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostadsrätter	362 148	362 148
Hyror lokaler	469 488	1 196 904
Överlåtelser och pantsättningsavgifter	1 161	3 439
	832 797	**1 562 491**

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	171 660	84 431
Periodiskt underhåll	210 307	206 290
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	48 990	29 649
Uppvärmningskostnad	388 753	399 543
Vatten- och avloppsavgifter	105 769	93 783
Elavgifter	73 197	54 278
Renhållning	14 860	18 954
Snöröjning	3 615	3 615
Förbrukningsinventarier. / materiel	15 085	11 158
Försäkring fastighet	35 992	45 954
Tv, bredband, telefoni	36 057	35 998
Fastighetsskatt	132 678	133 408
Återvinning papper, glas mm	12 858	2 135
	1 249 821	**1 119 196**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2e573ec7-118b-4f39-871e-d7fc47fb3c2b
visma sign
www.vismasign.com

20260429011519

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	19 747 786	19 747 786
Ingående anskaffningsvärden anslutningsavgifter	57 960	57 960
Ingående anskaffningsvärden ombyggnation	403 186	403 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 208 932**	**20 208 932**
Ingående avskrivningar	-6 651 602	-6 336 698
Årets avskrivningar	-314 904	-314 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 966 506**	**-6 651 602**
Mark	12 339 599	12 339 599
	12 339 599	**12 339 599**
Utgående redovisat värde	**25 582 025**	**25 896 929**
Taxeringsvärden byggnader	30 999 000	28 034 000
Taxeringsvärden mark	54 200 000	60 600 000
	85 199 000	**88 634 000**

Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	19 700 000	19 700 000
	19 700 000	**19 700 000**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2e573ec7-118b-4f39-871e-d7fc47fb3c2b
visma sign
www.vismasign.com

20260429011520

Not 6 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	309 331	309 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**309 331**	**309 331**
Ingående avskrivningar	-309 331	-309 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-309 331**	**-309 331**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea företagskonto	167 935	392 098
Danske Bank	499 430	61 431
Danske Bank depositionskonto	180 640	179 766
Danske Bank korfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	0	304 844
Danske Bank depositionskonto	183 428	0
	1 031 433	**938 139**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Danske bank	1,51	2025-06-30	0	3 316 000
Danske bank	5,26	Rörligt	0	1 816 000
Danske bank	3,076	Rörligt	5 632 000	0
			5 632 000	**5 132 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			5 632 000	1 816 000

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum beräknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank vilket är styrelsens avsikt.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 632 000 kr.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2e573ec7-118b-4f39-871e-d7fc47fb3c2b
visma sign
www.vismasign.com

Bolagsverket
2026 -07- 03

3002713/26
E. k.

ank=20260704:20260706607334

Not 9 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Utgående moms	1 379	63 483
	1 379	**63 483**

Årsredovisningen beslutades 2026-02-18.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mats Winberg
Ordförande
2026-02-20

Helene Jansson
Ledamot
2026-02-23

Fredrik Holmvik
Ledamot
2026-02-20

Venancio Becedas
Ledmot
2026-02-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-23

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/2e573ec7-118b-4f39-871e-d7fc47fb3c2b

visma sign
www.vismasign.com

ank=20260704-20260706607335

FREDRIK HOLMVIK
a1e7c076-9288-46ef-97f5-b537f5949620 - 2026-02-20 15:56:26 UTC +02:00
BankID / Freja eID - dfb45c3d-b8e4-484a-9dcb-445362999a49 - SE

Mats Carl Henrik Vinberg
9898303d-5119-494b-9f78-ecac9e521d23 - 2026-02-20 18:25:02 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 7d1488b2 9192-46d5-97a5-bae41c493c1a - SE

VENANCIO BECEDAS SANCHEZ
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf vindruvan 11
e7ccace6-6cf3-4aa5-bbe7-61ceb11dcd82 - 2026-02-23 12:26:35 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 4de52cc0-d31e-4a33-82c7-ca8f707b92ce - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Helene Birgitta L Jansson
604dd868-fa89-45d3-89ad-f40b24d14b34 - 2026-02-23 14:21:10 UTC +02:00
BankID / Freja eID - efdbffaa-e9ef-497b-8c18-4b9fc4a2aefc - SE

JOANNA KRISTIN ULIN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB
ddc84635-8b93-46bb-8c3a-3ca7ebfd5fa5 - 2026-02-23 14:55:27 UTC +02:00
BankID / Freja eID - ad1bf475-7d3a-4646-adfb-0060772b4ddf - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

20260429091523

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vindruvan 11
Org.nr. 769604-6064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vindruvan 11 för år 2025.
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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:

Dokumentet signerades av alla parter 2026-02-23 kl 13:53 via Accountec Byråportal.

20260429015124

• 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

• skaffar 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.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-02-23 kl 13:53 via Accountec Byråportal.

20260429015325

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 Brf Vindruvan 11 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 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 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.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-02-23 kl 13:53 via Accountec Byråportal.

20260429015226

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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
2026-02-23
ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR

Dokumentet signerades av alla parter 2026-02-23 kl 13:53 via Accountec Byråportal.

accountec

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

20260423901527

Originalets dokumentinformation

Filnamn: 1674 Brf Vindruvan 11, Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: 7f453f153e2ed189f2104ef7d9f49097c391d785422829a5081a02661c23812f
Skickad: 2026-02-23 kl 13:53

Signaturer

Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-02-23 kl 13:53

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering