

Brf Vinodlaren



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Brf Vinodlaren

769611-6644

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Vinodlaren (769611-6644) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-12. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vinodlaren 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Sjöviksbacken 2-6 / Sjövikskajen 14-18 / Sjöviksvägen 51-55 Vinodlång 1-11 Sjöviksbacken 2-6 / Vinodlångatan 1-11 /. Vinodlaren 1 byggdes år 2007.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2070-12-31.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vinodlångatan.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
144	Lägenheter, bostadsrätt	11 469
6	Lokaler, hyresrätt	804
45	Antal p-platser	
1	Antal garage	

Föreningen upplåter 144 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt, samt 1 övernattningsslägenhet som medlemmarna kan hyra och där även styrelsen har sina möten. Till föreningens hör även ett garage med 41 parkeringsplatser för bilar och 4 platser för MC vilka hyrs ut till medlemmar efter uppnådd kötid, för närvarande c:a 10 år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-15. På stämman deltog 25 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Graff Patrik	Ordförande
Fagervall Anita	Kassör
Bodén Anders	Sekreterare

Jessen Bert	Ledamot
Hansen Frans	Ledamot
Holmberg Göran	Suppleant
Nordstrand Tobias	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Holmberg Göran, Bodén Anders, Graff Patrik, Jessen Bert och Nordstrand Tobias.

Föreningens firma tecknas av Bodén Anders, Fagervall Anita, Graff Patrik, Jessen Bert och Hansen Frans.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Lindahl Karl-Philip, Trygg Brf revision.

Valberedningen har utgjorts av Tommy Kjellgren, lgh 571 (sammankallande) , Olle Holmgren, lgh 773 och Monica Lindberg lgh 891.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Renovering golvbeläggning i garage
2024	Installation avdunstnings-/vattenränna i garage
2024	Spolning avloppsstammar
2024	OVK-besiktning
2024	Brandskydd-besiktning
2024	Linjering p-platser
2023	Installation laddboxar för elbilar i garaget
2023	Renovering duschutrymme i gästlägenhet
2023	Utbyte 1st takfläkt till ventilationssystemet
2022	Utbyte 2st takfläktar till ventilationssystemet
2022	Ommålning entre´ och trapphus
2022	Gatubelysning utbyte till LED

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Träd, uteplats, marksten, gräs, buskar på innergård
2026	Modernisering hisskorgar
2026	Tvätt putsfasad
2026	Tvätt tegelfasad samt klotterskydd upp till 3m
2029	Energideklaration
2030	Tvätt tegelfasad samt klotterskydd upp till 3m
2031	Målning plåttak och takdetaljer
2031	Fjärrvärmecentral byte
2031	Injustering värmesystem

2031	OVK besiktning
2031	Stamventiler byte
2031	Termostatventiler byte
2031	Takluckor byte
2031	Taksäkerhet montage
2031	Stuprör byte
2031	Träd, uteplats, marksten, gräs, buskar på innergård

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 225 st. Under året har 20 tillkommit samt 19 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 226 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Bredband	Bredband2
TV	Tele2
VVS/Ventilation	WIAB
Trädgårdskötsel	Trädgårdsprakt
Städning	Nagora städ
Entrémattor	Globen tvätten
Sophämtning	Stockholm vatten och avfall
Återvinning	Remondis

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Upplysning vid förlust

Under det gångna året har vår bostadsrättsförening uppvisat ett negativt resultat. Även om vi kan notera en positiv utveckling jämfört med föregående år.

Förutom avskrivningar, som står för merparten av underskottet och inte påverkar likviditeten, så finns ytterligare faktorer som har påverkat vår ekonomi negativt.

1. Vi har genomfört underhålls- och renoveringsarbeten för att säkerställa fastighetens långsiktiga hållbarhet och värde. Dessa investeringar har varit nödvändiga men har samtidigt belastat vår ekonomi.
2. De stigande energipriserna har haft en betydande inverkan på våra driftskostnader.
3. Vi har som tidigare år drabbats av oförutsedda reparationer, vilket har lett till extra, ej budgeterade, utgifter.
4. Högre marknadsräntor har påverkat föreningens kostnader för de lån som har fått ändrade villkor under året.

Styrelsens åtgärder för att förbättra föreningens ekonomi framöver:

1. Vi planerar optimering för att minska våra energikostnader.
2. Vi budgeterar och planerar för oförutsedda utgifter.
3. Vi omförhandlar bl.a hyreskontrakt för lokaler.
4. Vi konkurrensutsätter samt omförhandlar leverantörsavtal för att säkerställa att vi får bästa möjliga priser och villkor.

Vi är övertygade om att dessa åtgärder kommer att bidra till en positiv ekonomisk utveckling för vår bostadsrättsförening även under kommande år.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	10 311	10 331	9 659	9 531
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 322	-1 256	-1 223	-293
Soliditet (%)	74,5	74,3	72,9	73

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	707	707	652	652
Skuldsättning kr/kvm totalyta	7 936	8 500	9 152	9 152
Skuldsättning kr/kvm brf yta	8 965	9 096	9 793	9 793
Räntekänslighet %	13	13	15	15
Energikostnad kr/kvm	180	171	159	157
Sparande per kvm	127	186	153	242
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	76	78	76	78

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	112 531 000	193 999 000	10 432 973	-6 998 550	-1 256 306	308 708 117
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för uttre underhåll			1 196 680	-1 196 680		
Balanseras i ny räkning				-1 256 306	1 256 306	
Årets Resultat					-1 321 843	-1 321 843
Belopp vid årets utgång	112 531 000	193 999 000	11 629 653	-9 451 536	-1 321 843	307 384 551

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-9 451 535
Årets resultat	-1 321 843
Totalt	-10 773 378
Avsättning till yttre fond	1 886 902
Uttag ur yttre fond	-123 508
Balanseras i ny räkning	-12 536 772
	-10 773 378

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 311 425	10 330 580
Övriga rörelseintäkter	3	343 957	117 254
Summa rörelseintäkter		10 655 382	10 447 834
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-5 783 335	-5 981 732
Övriga externa kostnader	5	-64 090	-171 160
Personalkostnader och arvoden	6	-326 972	-317 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 849 947	-2 849 947
Summa rörelsekostnader		-9 024 344	-9 320 374
Rörelseresultat		1 631 038	1 127 460
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 441	136 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 989 320	-2 519 906
Summa finansiella poster		-2 952 879	-2 383 766
Resultat efter finansiella poster		-1 321 841	-1 256 306
Resultat före skatt		-1 321 841	-1 256 306
Årets resultat		-1 321 843	-1 256 306

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	405 791 145	408 591 145
Inventarier, maskiner och installationer	8	271 171	321 118
Summa materiella anläggningstillgångar		406 062 316	408 912 263
Summa anläggningstillgångar		406 062 316	408 912 263
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 324	21 884
Övriga fordringar (innehåller bank hos förvaltaren)		6 323 323	6 310 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		228 479	134 681
Summa kortfristiga fordringar		6 579 126	6 467 374
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	131 717	131 415
Summa kassa och bank		131 717	131 415
Summa omsättningstillgångar		6 710 843	6 598 789
SUMMA TILLGÅNGAR		412 773 159	415 511 052

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		306 530 000	306 530 000
Fond för yttre underhåll		11 629 653	10 432 973
Summa bundet eget kapital		318 159 653	316 962 973
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 451 535	-6 998 550
Årets resultat		-1 321 843	-1 256 306
Summa fritt eget kapital		-10 773 378	-8 254 856
Summa eget kapital		307 386 275	308 708 117
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	102 817 159	73 817 159
Summa långfristiga skulder		102 817 159	73 817 159
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	-	30 500 000
Leverantörsskulder		323 155	232 816
Skatteskulder		36 769	36 017
Övriga skulder		292 498	117 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 917 303	2 099 106
Summa kortfristiga skulder		2 569 725	32 985 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		412 773 159	415 511 052

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 631 038	1 127 459
Avskrivningar	2 849 947	2 849 947
Erlagd ränta och ränteintäkter	-2 952 879	-2 383 765
	<u>1 528 106</u>	<u>1 593 641</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 528 106	1 593 641
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-5 440	37 528
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-77 965	145 512
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	151 365	-857 938
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-67 415	167 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 528 651	1 086 511
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 500 000	-8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-8 000 000
Årets kassaflöde	28 651	-6 913 489
Likvida medel vid årets början	6 329 762	13 243 252
Likvida medel vid årets slut	6 358 413	6 329 763

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Installationer	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	8 113 644	8 113 673
Hyror	2 089 936	1 939 954
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	37 416	31 206
Övriga hyresintäkter	70 429	245 747
	10 311 425	10 330 580

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Erhållna bidrag	51 840	-
Försäkringsersättning	-	32 430
Övrigt	292 117	84 824
Summa	343 957	117 254

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	158 526	154 051
Städning	461 266	453 903
Tillsyn, besiktning, kontroller	300 395	310 914
Trädgårdsskötsel	82 618	53 129
Snöröjning	46 911	95 359
Reparationer	409 513	455 549
El	400 589	342 399
Uppvärmning	1 462 488	1 388 154
Vatten	463 647	370 903
Sophämtning	445 419	409 763
Försäkringspremie	200 879	218 193
Fastighetsavgift bostäder	248 256	234 720
Fastighetsskatt lokaler	160 720	140 320
Övriga fastighetskostnader	56 108	102 960
Kabel-tv/Bredband/IT	289 013	224 161
Förvaltningsarvode ekonomi	258 373	244 289
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	11 066	-
Panter och överlåtelser	40 324	38 553
Juridiska åtgärder	130 394	25 132
Övriga externa tjänster	33 322	29 058
	5 659 827	5 291 510
Underhåll		
Bostäder	54 676	-
Gemensamma utrymmen	-	400 184
Laddplatser	19 631	-9 795
VA/Sanitet	-	19 694
Hissar	49 201	102 196
Stambyte	-	117 901
Mark	-	24 850
Parkeringsplatser	-	35 192
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5 783 335	5 981 732

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	472	99 862
Konsultarvode	5 591	14 289
Besiktnings- och utredningskostnader	4 861	-
Revisionarvode	53 166	57 009
Summa	64 090	171 160

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	264 600	257 848
Sociala kostnader	62 372	59 687
	326 972	317 535

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	280 000 000	280 000 000
-Ombyggnad	234 720	234 720
-Mark	163 000 000	163 000 000
	443 234 720	443 234 720
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-34 643 575	-31 843 575
-Årets avskrivning enligt plan	-2 800 000	-2 800 000
	-37 443 575	-34 643 575
Redovisat värde vid årets slut	405 791 145	408 591 145
Taxeringsvärde		
Byggnader	305 600 000	277 600 000
Mark	189 472 000	232 432 000
	495 072 000	510 032 000
Bostäder	479 000 000	496 000 000
Lokaler	16 072 000	14 032 000
	495 072 000	510 032 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	526 975	526 975
	526 975	526 975
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-205 856	-155 909
-Årets avskrivning enligt plan	-49 948	-49 947
	-255 804	-205 856
Redovisat värde vid årets slut	271 171	321 119

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank	131 717	131 415
Summa	131 717	131 415

Kommentar: Klientmedelskontot redovisas under posten Övriga kortfristiga fordringar och uppgår per balansdagen till 6 226 697kr.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
Swedbank	2026-10-23	4,33%	6 942 238		6 942 238
Swedbank	2026-10-23	4,33%	9 918 767		9 918 767
Swedbank	2027-09-24	4,30%	25 456 154		25 456 154
Swedbank	2028-12-21	2,71%	12 500 000		12 500 000
Swedbank	2026-04-24	0,74%	10 000 000		10 000 000
Swedbank	2028-06-21	2,61%	7 500 000		7 500 000
Swedbank	2029-04-25	2,91%	9 000 000	-1 500 000	10 500 000
Swedbank	2027-09-24	2,37%	12 000 000		12 000 000
Swedbank	2026-02-25	3,80%	9 500 000		9 500 000
			102 817 159		104 317 159
Kortfristig del av långfristig skuld			36 361 005		29 500 000
Långfristig del av fastighetslånen			66 456 154		82 817 159
			102 817 159		112 317 159

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	136 600 000	136 600 000
Summa ställda säkerheter	136 600 000	136 600 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med 2026 måste samtliga bostadsrättsföreningar tillämpa K3, BFNAR 2012:1, istället för K2. Den största ändringen är en uppdelning av fastigheten i komponenter och avskrivning utifrån livslängden av respektive komponent samt att utbyte av komponenter framöver redovisas i balansräkningen istället för i resultaträkningen.

Underskrifter

Stockholm 2026

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-14 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Patrik Graff
Styrelseordförande

Bert Jessen
Ledamot

Frans Hansen
Ledamot

Anita Fagervall
Ledamot

Anders Bodén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2026

Karl-Philip Lindahl
Trygg brf revision

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 15:31

SENT BY OWNER:

Sara Lindqvist · 20.04.2026 06:02

DOCUMENT ID:

H1INvBX7Tbg

ENVELOPE ID:

SyNDS77TWe-H1INvBX7Tbg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 ver 2.pdf

20 pages

SHA-512:

abfae23f59d4dca06b457041b986bdecf9ba6558171fa8a
950416181b70d81b1c6b70419e653e7ab21a9a5879c51
3f4959056f34d77c2a7656612ec611e54cca

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK GRAFF ordforande@brfvinodlare n.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 08:33 20.04.2026 08:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/20) IP: 193.203.13.196
2. PER ANDERS BODÉN sekreterare@brfvinodlare n.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 14:00 22.04.2026 13:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/03) IP: 95.194.219.52
3. ANITA ROSE-MARIE FAGE RVALL kassor@brfvinodlaren.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 19:53 22.04.2026 19:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/07/15) IP: 88.129.82.217
4. FRANS HANSEN teknik@brfvinodlaren.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 08:14 23.04.2026 08:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/15) IP: 81.170.174.225
5. BERT JESSEN nycklar@brfvinodlaren.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:47 23.04.2026 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/25) IP: 88.129.82.148
6. KARL-PHILIP INGEMAR LI NDAHL karl-philip@tryggbrfrevisio n.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:31 23.04.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/03/19) IP: 194.5.155.101

* 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