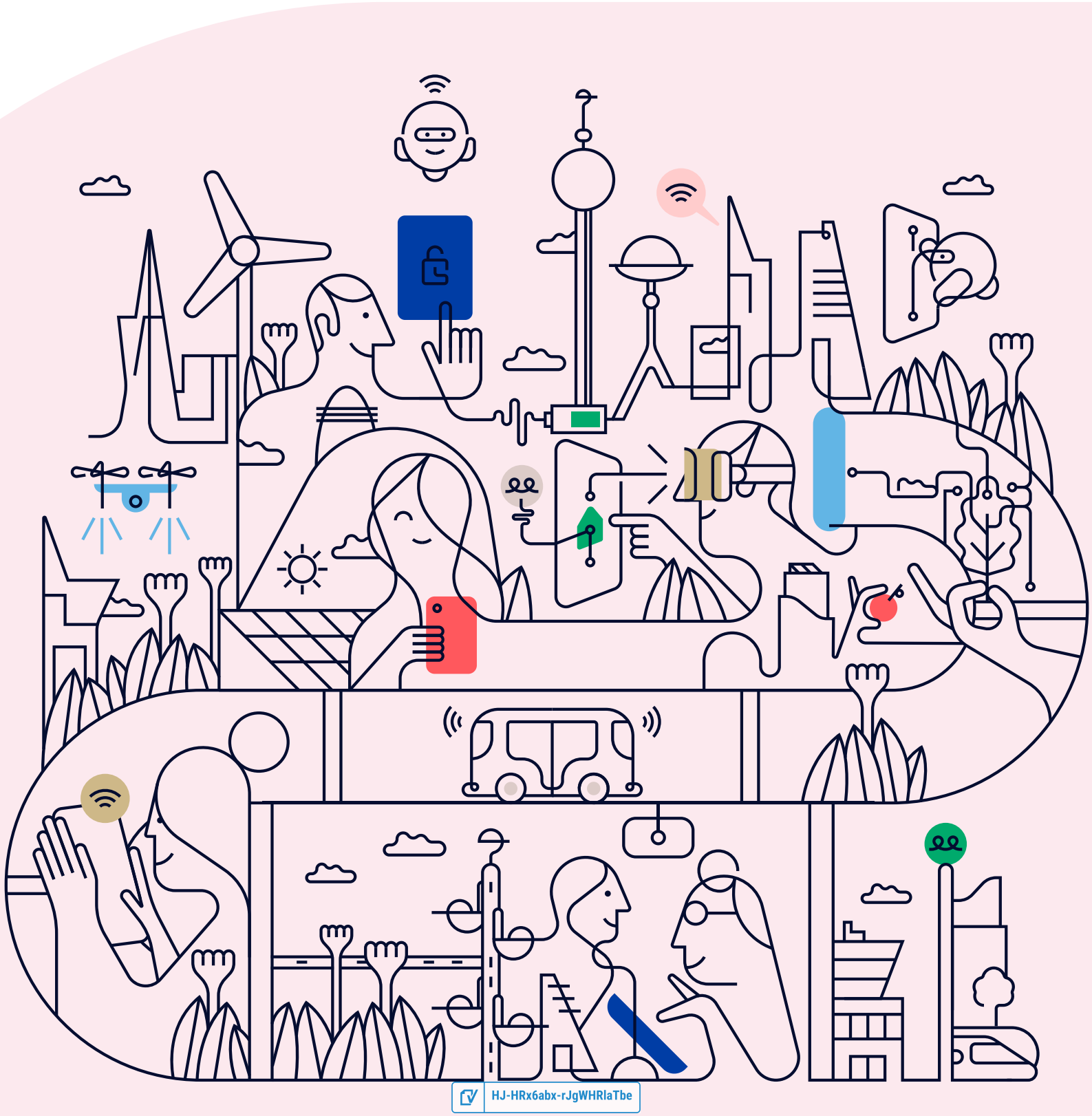
2025

Årsredovisning

Brf Vinterrosen 1



HJ-HRx6abx-rJgWHRlaTbe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vinterrosen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

HJ-HRx6abx-rJgWHRlaTbe

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

HJ-HRx6abx-rJgWHRlaTbe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-08-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BIKUPAN 19	1983	Stockholm
BIKUPAN 20	1983	Stockholm
BIKUPAN 21	1983	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 1 602 kvm och 1 lokal om 85 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 687 kvm.

Styrelsens sammansättning

Katarina Noén	Ordförande
Per Halling	Styrelseledamot
Hugo Laigar	Styrelseledamot
Matilda Axelsson	Styrelseledamot
Monica Still Pasanen	Styrelseledamot
Olivia Stigeborn	Styrelseledamot
Johan Markman	Suppleant
Alexander Paskota	Suppleant
Karin von Scheele Pettersson	Suppleant
Lars Håkansson	Suppleant

HJ-HRx6abx-rJgWHRlaTbe

Valberedning

Sanna Wilgoth

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Arne Herbert Bernroth Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2021	Omläggning av tak Stamspolning, TK14 och F23
2022-2023	Allmän radonmätning och sanering TK14
2023	Elbesiktning med åtgärder
2024	Station för sopkärl Stambyte F21 Installation av badrum med dusch i källarlokal F21
2024-2025	Renovering av fönster, fasad och balkonger
2025-2026	Stambyte F23 och TK14

Planerade underhåll

2025-2026	OVK
2026	Underhåll av värmecentral

HJ-HRx6abx-rJgWHRlaTbe

Avtal med leverantörer

Återvinning	Avfallskosnulten i Huvudstaden AB
Bredband och TV	Ownit AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sverigens BostadsrättsCentrum AB
Elnät	Ellevio AB
Entrémattor	Elis textilservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Konsulttjänster	Afry AB
Renovering fönster, fasad och balkonger	Sehed Tresson
Stambyte	Stambytesgruppen
Trappstädning	Eryon
Vatten och avfall	Stockholm vatten och avfall AB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 slutfördes renoveringen av fasad, fönster och balkonger. Större delen av projektet genomfördes under 2024.

2024 inventerades stammarna för att identifiera de stammar som var i behov av byte, samt för att prioritera var behovet var som störst. Stambytet inleddes under 2024 på Falugatan 21 och fortsatte 2025 på Falugatan 23 och Torbjörn Klockares gata 14. Identifierade stammar har bytts ut och berörda badrum och kök har återställts. Projektet hade ett planerat slutdatum 31 oktober 2025 men försenades. Vid utgången av 2025 var projektet inte klart och slutbesiktning kunde inte genomföras.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Största delen av genomförda projekt har finansierats genom lån. Under året upptog föreningen 7 000 000 kronor i lån. Vid utgången av året uppgick lånen till 19 400 000 kr med en snittränta på 3,0 % och löptider på 3 månader till 5 år. Lånen amorteras med 250 000 kr per år.

Eftersom stambytet inte var godkänt vid utgången av 2025 har slutreglering av projektet inte gjorts.

2024 upptog föreningen 99 946 kr som osäker fordran. Beloppet berör självrisk för vattenskada som föreningen vidarefakturerat. Efter juridisk vägledning har föreningen avskrivit kravet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-09-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Föreningen har en hyreslokal som inte varit uthyrd under året utan använts av entreprenören vid stambytet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 50 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

HJ-HRx6abx-rJgWHRlaTbe

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 472 084	1 518 479	1 215 832	1 113 439
Resultat efter fin. poster	-186 586	117 234	-78 753	-491 368
Soliditet (%)	23	34	31	34
Yttre fond	1 012 948	795 703	1 186 155	1 280 791
Taxeringsvärde	76 014 000	72 415 000	72 415 000	72 415 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	974	843	660	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	89,0	53,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 110	7 740	3 682	3 471
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 500	7 350	3 496	3 296
Sparande / kvm totalyta, kr	69	147	415	-5
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	23	19	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	193	217	170	161
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	52	33	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	269	293	222	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	3,21	3,76	-
Räntekänslighet (%)	12,43	9,18	5,57	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, vilket främst beror på avskrivningar. Kassaflödet från den löpande verksamheten är fortsatt positivt och täcker föreningens kostnader inklusive räntekostnader.

HJ-HRx6abx-rJgWHRlaTbe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	2 616 428	-	-	2 616 428
Upplåtelseavgifter	2 566 116	-	-	2 566 116
Fond, yttre underhåll	795 703	-	217 245	1 012 948
Kapitaltillskott	3 780 800	-	8 700	3 789 500
Balanserat resultat	-3 114 004	117 234	-217 245	-3 214 015
Årets resultat	117 234	-117 234	-186 586	-186 586
Eget kapital	**6 762 277**	**0**	**-177 886**	**6 584 391**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 996 770
Årets resultat	-186 586
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-217 245
Totalt	**-3 400 601**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-3 400 601**

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

HJ-HRx6abx-rJgWHRlaTbe

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 472 083	1 518 479
Summa rörelseintäkter		**1 472 083**	**1 518 479**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-788 264	-784 289
Övriga externa kostnader	7	-123 259	-212 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-303 684	-130 835
Summa rörelsekostnader		**-1 215 207**	**-1 127 696**
RÖRELSERESULTAT		**256 876**	**390 783**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		86 286	19 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-529 748	-293 235
Summa finansiella poster		**-443 462**	**-273 549**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-186 586**	**117 234**
ÅRETS RESULTAT		**-186 586**	**117 234**

HJ-HRx6abx-rJgWHRlaTbe

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 16	18 500 708	11 013 184
Pågående projekt	10, 11	6 524 997	6 850 492
Summa materiella anläggningstillgångar		**25 025 705**	**17 863 676**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**25 025 705**	**17 863 676**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 436	34 084
Övriga fordringar	12	948 634	1 983 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	34 406	40 016
Summa kortfristiga fordringar		**1 008 476**	**2 057 729**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 099 827	241 797
Summa kassa och bank		**2 099 827**	**241 797**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 108 303**	**2 299 526**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 134 008**	**20 163 202**

HJ-HRx6abx-rJgWHRlaTbe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 972 044	8 963 344
Fond för yttre underhåll		1 012 948	795 703
Summa bundet eget kapital		**9 984 992**	**9 759 047**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 214 015	-3 114 004
Årets resultat		-186 586	117 234
Summa ansamlad förlust		**-3 400 601**	**-2 996 770**
SUMMA EGET KAPITAL		**6 584 391**	**6 762 277**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	14 400 000	12 400 000
Summa långfristiga skulder		**14 400 000**	**12 400 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 000 000	0
Leverantörsskulder		1 933 048	677 953
Skatteskulder		4 303	5 021
Övriga kortfristiga skulder		5 000	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	207 266	312 951
Summa kortfristiga skulder		**7 149 617**	**1 000 925**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 134 008**	**20 163 202**

HJ-HRx6abx-rJgWHRlaTbe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**256 876**	**390 783**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	303 684	130 835
	560 560	**521 618**
Erhållen ränta	86 286	19 686
Erlagd ränta	-537 303	-307 202
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**109 543**	**234 102**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 264	-66 082
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 156 247	635 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 286 054**	**803 919**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 465 713	-10 135 844
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-7 465 713**	**-10 135 844**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	8 700	3 780 800
Upptagna lån	14 000 000	8 958 117
Amortering av lån	-7 000 000	-2 455 955
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**7 008 700**	**10 282 962**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**829 041**	**951 037**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 175 668**	**1 224 631**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 004 709**	**2 175 668**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJ-HRx6abx-rJgWHRlaTbe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vinterrosen 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,69 %
Yttertak	5,76 %
Stamledningar Värme	3,46 %
Byggnad	13,83 %
El	9,88 %
Restpost	6,91 %
Stamledningar VA	2,00 %
Fasader	2,50 %
Balkonger	2,50 %
Fönster	2,50 %
Markinventarier	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

HJ-HRx6abx-rJgWHRlaTbe

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 475 429	1 276 269
Hyresintäkter förråd	2 000	0
Bredband	85 574	74 619
Pantsättningsavgift	588	6 876
Överlåtelseavgift	4 704	4 299
Administrativ avgift	294	196
Andrahandsuthyrning	2 940	5 736
Vidarefakturerade kostnader	-99 447	150 483
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	**1 472 083**	**1 518 479**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	28 728	17 988
Besiktningar	17 270	10 023
Gårdkostnader	0	1 776
Mattvätt/Hyrmattor	7 702	7 313
Förbrukningsmaterial	177	844
Summa	**53 877**	**37 944**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	381	0
Elinstallationer	0	1 938
Summa	**381**	**1 938**

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	43 801	39 558
Uppvärmning	326 142	366 739
Vatten	83 636	88 123
Sophämtning/renhållning	64 929	50 023
Grovsopor	4 449	3 773
Summa	**522 957**	**548 216**

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 853	48 643
Kabel-TV	25 627	0
Bredband	52 365	84 348
Fastighetsskatt	68 204	63 200
Summa	**211 049**	**196 191**

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 313	0
Inkassokostnader	515	1 441
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Befarade förluster	-99 946	99 946
Styrelseomkostnader	1 125	730
Fritids och trivselkostnader	626	1 979
Föreningskostnader	488	4 841
Förvaltningsarvode enl avtal	70 514	67 651
Överlåtelsekostnad	4 116	6 018
Pantsättningskostnad	124 653	12 040
Administration	12 401	3 555
Konsultkostnader	1 185	14 370
Bostadsrätterna Sverige	5 270	0
Summa	**123 259**	**212 572**

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	526 920	293 235
Dröjsmålsränta	2 828	0
Summa	**529 748**	**293 235**

HJ-HRx6abx-rJgWHRlaTbe

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 991 027	7 516 491
Årets inköp	7 773 820	6 474 536
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**21 764 847**	**13 991 027**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 977 843	-2 232 422
Årets avskrivning	-286 296	-745 421
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 264 139**	**-2 977 843**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**18 500 708**	**11 013 184**
I utgående restvärde ingår mark med	*1 467 422*	*1 467 422*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 214 000	20 415 000
Taxeringsvärde mark	47 800 000	52 000 000
Summa	**76 014 000**	**72 415 000**

NOT 10, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	6 850 492	0
Årets investeringar	1 045 389	6 850 492
Omfört till Byggnad	-7 895 881	0
Summa pågående arbeten	**0**	**6 850 492**

Pågående om- och tillbyggnad avser renovering av fasad, fönster och balkonger.

NOT 11, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	6 524 997	0
Summa pågående arbeten	**6 524 997**	**0**

Pågående nybyggnation avser ett pågående stambyte

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	43 356	46 053
Övriga kortfristiga fordringar	396	3 705
Transaktionskonto	901 423	1 914 975
Borgo räntekonto	3 459	18 896
Summa	**948 634**	**1 983 629**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 115	5 270
Förutbet försäkr premier	17 207	34 746
Förutbet kabel-TV	7 322	0
Förutbet bredband	3 762	0
Summa	**34 406**	**40 016**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-09-30	2,96 %	57 000	57 000
Handelsbanken	2027-09-30	2,96 %	14 688	14 688
Handelsbanken	2027-09-30	2,96 %	228 312	228 312
SEB	2029-12-28	3,32 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2027-12-28	3,02 %	6 100 000	6 100 000
SEB	2026-12-28	2,92 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2028-12-28	3,14 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2030-12-28	3,48 %	2 000 000	-
SEB	2028-12-28	2,95 %	2 000 000	-
SEB	2026-12-28	2,50 %	2 000 000	-
SEB	2026-12-28	2,25 %	1 000 000	-
Summa			**19 400 000**	**12 400 000**
Varav kortfristig del			5 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 150 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

HJ-HRx6abx-rJgWHRlaTbe

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	312	104 963
Uppl kostn el	4 153	4 667
Uppl kostnad Värme	44 716	43 389
Uppl kostn räntor	4 671	12 226
Uppl kostn vatten	13 974	12 648
Uppl kostnad Sophämtning	6 660	6 226
Förutbet hyror/avgifter	132 780	128 832
Summa	**207 266**	**312 951**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 110 000	6 425 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Slutbesiktning för stambytet genomfördes i mars 2026, men har per 2026-03-20 inte godkänts.

HJ-HRx6abx-rJgWHRlaTbe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-26.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Per Halling
Styrelseledamot

Hugo Laigar
Styrelseledamot

Matilda Axelsson
Styrelseledamot

Monica Still Pasanen
Styrelseledamot

Olivia Stigeborn
Styrelseledamot

Katarina Noén
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Arne Herbert Bernroth
Revisor

HJ-HRx6abx-rJgWHRlaTbe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.04.2026 17:15

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.04.2026 17:18

DOCUMENT ID:
rJgWHRlaTbe

ENVELOPE ID:
HJ-HRx6abx-rJgWHRlaTbe

DOCUMENT NAME:
Brf Vinterrosen 1, 716417-8308 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
a1b8107a299d3fe8a61afd2bb955fc67d8e7f8cd1c701f9e9fd0a5ee0792072cf71da48106a715737e2c699bed56b3d1649ad60b2ca8ba38a3ea726c0a70c9e6

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. **MONICA STILL PASANEN**	**Signed**	**27.04.2026 19:20**	**eID**	**Swedish BankID**
mmmpasanen@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 19:20	Low	IP: 213.204.199.105
2. **Per Gustav Ivar Halling**	**Signed**	**27.04.2026 20:09**	**eID**	**Swedish BankID**
per.halling@hotmail.se	Authenticated	27.04.2026 20:08	Low	IP: 84.217.121.12
3. **Olivia Stigeborn**	**Signed**	**27.04.2026 20:21**	**eID**	**Swedish BankID**
Olivia.stigeborn@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 20:20	Low	IP: 84.217.121.10
4. **HUGO LAIGAR**	**Signed**	**28.04.2026 07:45**	**eID**	**Swedish BankID**
hugo.laigar@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 07:45	Low	IP: 193.138.218.211
5. **KATARINA MARIANNE NOÉN**	**Signed**	**28.04.2026 16:35**	**eID**	**Swedish BankID**
noenstorp@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 20:44	Low	IP: 37.247.2.182
6. **Karin Matilda Evelina Axelsson**	**Signed**	**28.04.2026 17:14**	**eID**	**Swedish BankID**
matildaaxelsson@live.se	Authenticated	28.04.2026 17:13	Low	IP: 62.163.68.195
7. **ARNE HERBERT BERNROTH**	**Signed**	**28.04.2026 17:15**	**eID**	**Swedish BankID**
Bernroth@telia.com	Authenticated	28.04.2026 17:14	Low	IP: 81.235.149.62

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse för Brf Vinterrosen 1,717417-8308, Stockholm

Undertecknad ,som av stämman utsetts att granska föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2025, får härmed avge följande berättelse:

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förbaltningen. Revisorns uppgift är att uttala sig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen. Revisionen har utförts i rimlig omfattning och förlitat sig på att bokföringsbyrån har följt gällande regelverk för hantering av intäkter och kostnader.
Jag har granskat årsredovisningen och förvissat mig om att den uppfyller de nya krav som tillkommit under året samt ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat.
Jag har granskat styrelsens förvaltning under året genom att läsa utfärdade protokoll och underlag för beslut.

Då min granskning inte givit anledning till anmärkning i avseende de till mig överlämnade handlingarna är mitt förslag till årsmötet

- att redovisat resultat för 2025 överförs i ny räkning
- att balansräkningen per 25-12-31 fastställs
- att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen för den tid årsredovisningen omfattar

Stockholm 2026-04-

Arne Bernroth

S1-HAgaabI-ByebH0g6TWx

SEALED BY Verified S1-HAGAABL-BYEBH0G6TWX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.04.2026 17:42

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.04.2026 17:18

DOCUMENT ID:
ByebH0g6TWx

ENVELOPE ID:
S1-HAgaabl-ByebH0g6TWx

DOCUMENT NAME:
Revisionsbera?ttelse.pdf
1 page

SHA-512:
ce20f7c893675de292ad6f8acf57eb9d0ab3bf0680df954660b7a377383494efb2483ed4435bb288abf7059f1a086ddca6959e7c2fdf796861b0a3740825c393

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARNE HERBERT BERNROTH	Signed	28.04.2026 17:42	eID	Swedish BankID
Bernroth@telia.com	Authenticated	28.04.2026 17:41	Low	IP: 81.235.149.62

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed