

Årsredovisning

Brf Vintervägen i Botkyrka kommun

769619-0375

Styrelsen för Brf Vintervägen i Botkyrka kommun får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Stigbygeln 7 och Stigbygeln 8, med totalt 4 bostadsrätter. Marken är föreningens med äganderätt.

Föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, så kallad bostadsrätt.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och räknas därför som ett privatbostadsföretag.

Bostadsrättsföreningen och de nuvarade stadgarna registrerades 2008-07-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-19.

Föreningens båda fastigheter är bebyggda med varsin småhusenhet, vilka är uppdelade på vardera två bostadsrätter. Båda husen började byggas 2009 och har värdeår 2011.

Föreningen har en aktuell underhållsplan för sina båda fastigheter.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 8 medlemmar.

Under året har inga medlemmar lämnat föreningen, och inga nya har tillkommit.

Vid årets utgång hade föreningen således 8 medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Medlemsavgifter	286	315	245	218
Övrig nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat e. finans. poster	-175	-195	-280	-191
Soliditet %	67	68	70	69
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	6 159	6 227	6 509	6 604
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100	93	100
Sparande (kr) per kvadratmeter	116	142	-90	59
Räntekänslighet %	11,86	10,87	14,04	16,01
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	31	50	17	32
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	519	573	445	396
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	6 159	6 227	6 509	6 604

El och värme ingår inte i årsavgiften, därför är nyckeltalet "Energikostnad (kr) per kvadratmeter" inte heltäckande.

Eftersom fördelningen av årsavgifterna inte har ändrats men lägenheterna byggts om på olika sätt är nyckeltalet "Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt" inte representativt för de enskilda bostadsrätterna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 650 000	180 000	-1 933 981	-195 111
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Förändring fond yttre underhåll		20 000	-20 000	
Balanseras i ny räkning			-195 111	195 111
Årets resultat				-174 675
Belopp vid årets utgång	9 650 000	200 000	-2 149 092	-174 675

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 149 092
Årets resultat	-174 675
Summa	-2 323 767

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	14 000
Balanseras i ny räkning	-2 337 767
Summa	-2 323 767

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

RESULTATRÄKNING

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Medlemsavgifter	285 648	315 160
Övrig nettoomsättning	0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	285 648	315 160
Rörelsekostnader		
Löpande reparationer och underhåll	-18 836	-60 038
Driftskostnader	-65 609	-71 263
Administrationsomkostnader	-22 967	-19 236
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-219 466	-213 263
Övriga rörelsekostnader	-1 100	-1 220
Summa rörelsekostnader	-327 978	-365 020
Rörelseresultat	-42 330	-49 860
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-132 345	-145 251
Summa finansiella poster	-132 345	-145 251
Resultat efter finansiella poster	-174 675	-195 111
Resultat före skatt	-174 675	-195 111
Årets resultat	-174 675	-195 111

BALANSRÄKNING

1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

10 890 941

11 082 878

Inventarier, verktyg och installationer

3

207 263

146 308

Summa materiella anläggningstillgångar

11 098 204

11 229 186

Summa anläggningstillgångar

11 098 204

11 229 186

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 142

7 069

Summa kortfristiga fordringar

6 142

7 069

Kassa och bank

Kassa och bank

50 283

35 424

Summa kassa och bank

50 283

35 424

Summa omsättningstillgångar

56 425

42 493

SUMMA TILLGÅNGAR

11 154 629

11 271 679

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 650 000	9 650 000
Fond för yttre underhåll		200 000	180 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>9 850 000</i>	<i>9 830 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 149 092	-1 933 981
Årets resultat		-174 675	-195 111
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 323 767</i>	<i>-2 129 092</i>
Summa eget kapital		7 526 233	7 700 908
Långfristiga skulder			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut	5	3 387 500	3 425 000
Övriga skulder		70 670	70 816
Summa långfristiga skulder		3 458 170	3 495 816
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		95 984	5 789
Skatteskulder		39 198	37 624
Övriga skulder		5	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 039	31 542
Summa kortfristiga skulder		170 226	74 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 154 629	11 271 679

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-42 330
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	219 466
Erlagd ränta	-132 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44 790
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	927
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	95 270

Kassaflöde från den löpande verksamheten	140 987
---	----------------

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-88 483
---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88 483
---	----------------

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-37 645
--------------------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-37 645
--	----------------

Årets kassaflöde	14 859
-------------------------	---------------

Likvida medel vid årets början	35 424
---------------------------------------	---------------

Likvida medel vid årets slut	50 283
-------------------------------------	---------------

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Byggnader skrivs av på 50 år, alltså med 2 procent per år.

Markanläggningar skrivs av på 20 år, alltså med 5 procent per år.

Installationer skrivs av på 10 år, alltså med 10 procent per år.

Maskiner, inventarier, mm skrivs av på 5 år, alltså med 20 procent per år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Not 2	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 103 971	13 103 971
	Utgående anskaffningsvärden	13 103 971	13 103 971
	Ingående avskrivningar	-2 021 093	-1 829 161
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-191 937	-191 932
	Utgående avskrivningar	-2 213 030	-2 021 093
	Redovisat värde	10 890 941	11 082 878

Av det redovisade värdet utgör 4 182 410 kronor mark, det har inte förändrats under året.

Totalt taxeringsvärde uppgår till 13 278 000 kr (13 278 000 kr), varav 4 250 000 kr (4 250 000 kr) avser marken.

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	222 307	222 307
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	88 483	0
	Utgående anskaffningsvärden	310 790	222 307
	Ingående avskrivningar	-75 999	-54 668
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-27 528	-21 331
	Utgående avskrivningar	-103 527	-75 999
	Redovisat värde	207 263	146 308

Not 4	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller senare än 5 år	3 137 500	3 175 000

Not 5	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000
	Summa ställda säkerheter	5 000 000	5 000 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-06-02

UNDERSKRIFTER

Tullinge (Botkyrka kommun) 2026-06-10

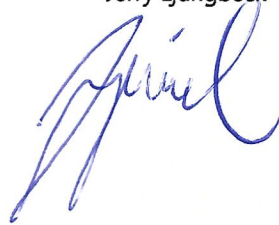


Natalia Bykadorova

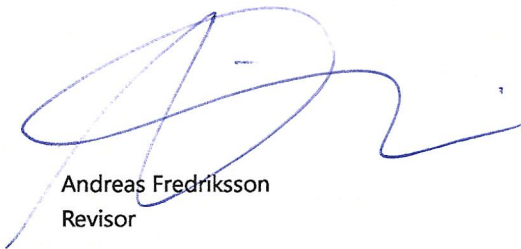


Agnes Brusén

Jerry Ljungbeck



Min revisionsberättelse har lämnats 2026-06-10



Andreas Fredriksson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vintervägen i Botkyrka kommun, org.nr 769619-0375

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revision av årsredovisningen för BRF Vintervägen i Botkyrka kommun avseende räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Vintervägen i Botkyrka kommun avseende räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

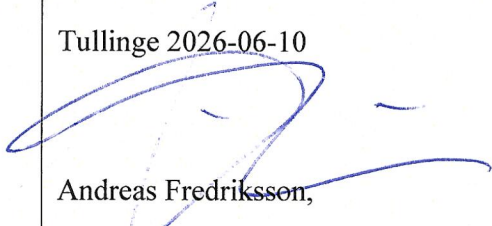
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tullinge 2026-06-10



Andreas Fredriksson,
Föreningens revisor