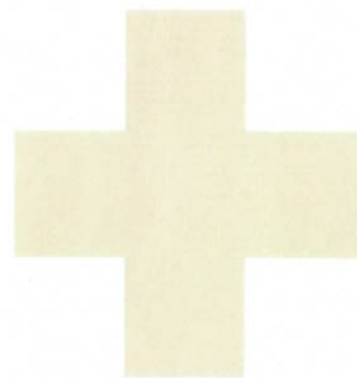


fastum



ÅRSREDOVISNING 2024/2025
Brf Vinterrosen i Bandhagen

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan erhållen faktura eller skickad betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vinterrosen i Bandhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens registrering hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-23 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Stubbåkern 1 på adressen Vintrosagatan 5-7 i Bandhagen. Fastigheten består av två stycken flerfamiljshus i 9 våningar. Föreningen har 3 hyreslägenheter med total boarea om 259 kvm, 66 bostadsrätter med total boarea om 6 104 kvm och 1 lokal om 12 kvm. Dessutom finns 13 garageplatser, 48 parkeringsplatser och några lagerutrymmen.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2025 uppgår till 1 724 kr per lägenhet. Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 110 862 000 kr, varav byggnadsvärdet är 64 862 000 kr och markvärdet 46 000 000 kr. Värdeår är 1959.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 794 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fond för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader fastighetslån framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 november 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Gunilla Björkander Marianne Lassenius Susanne Meyer Söderlind Lennart Pettersson Henry Engström Jorge Arturo Manco Guillen Eva Brunne
-----------	---

Suppleanter	Tedd Pettersson Ulrika Renström
-------------	------------------------------------

Föreningens firma tecknas av ordförande Lennart Pettersson, vice ordförande Eva Brunne och kassör Marianne Lassenius/Gunilla Björkander, två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Sonora	extern revisor
--------	----------------

Valberedning

Föreningen har ingen valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dagvattenbrunnar har bytts i garagen, stamspolning i fastigheten på Vintrosagatan 5-7, målning av parkeringslinjer. En hjärtstartare har köpts in och placerats i porten vid Vintrosagatan 7.

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret och lånet om 600 000 kronor har amorterats av i sin helhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen var vid räkenskapsårets början 100 st och vid räkenskapsårets slut 100 st. Det har under året skett fyra överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	5 563	5 408	5 215	5 078
Resultat efter finansiella poster	-245	-659	-3 382	-83
Soliditet (%)	51,4	51,0	51,2	54,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	794	776	736	719
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 442	5 599	5 662	5 065
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 673	5 837	5 902	5 352
Sparande per kvm (kr/kvm)	215	186	620	241
Räntekänslighet (%)	7,1	7,5	8,0	7,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	193	177	172	169
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,1	87,6	86,1	85,3

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar.

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar

och investeringar/underhåll.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten, en del kan vara att höja årsavgifterna, men inga beslut är tagna.

Förändring av eget kapital i tkr

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 210	17 705	2 514	-17 637	-659	38 133
Disposition av föregående års resultat:			-348	-311	659	0
Årets resultat					-245	-245
Belopp vid årets utgång	36 210	17 705	2 166	-17 948	-245	37 888

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 947 498
årets förlust	-244 751
	-18 192 249

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	0
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-101 188
i ny räkning överföres	-18 091 061
	-18 192 249

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

Resultaträkning	Not	2024-07-01	2023-07-01
	1	-2025-06-30	-2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 537 486	5 407 795
Övriga rörelseintäkter	3	25 304	695
Summa rörelseintäkter		5 562 790	5 408 490
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 729 782	-2 855 648
Övriga externa kostnader	5	-311 841	-311 537
Personalkostnader	6	-269 275	-266 636
Avskrivningar		-1 508 853	-1 492 004
Summa rörelsekostnader		-4 819 751	-4 925 825
Rörelseresultat		743 039	482 665
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 297	4 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-995 088	-1 145 729
Summa finansiella poster		-987 791	-1 141 575
Resultat efter finansiella poster		-244 752	-658 910
Årets resultat		-244 751	-658 910

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	7	5 692 408	5 748 026
Summa immateriella anläggningstillgångar		5 692 408	5 748 026
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	65 802 258	66 481 439
Inventarier, verktyg och installationer	9	62 358	73 739
Fastighetsförbättringar	10	173 002	258 046
Markanläggningar	11	25 601	29 258
Summa materiella anläggningstillgångar		66 063 219	66 842 482
Summa anläggningstillgångar		71 755 627	72 590 508
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 220	14 607
Övriga fordringar	12	1 681 312	1 920 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	188 636	190 849
Summa kortfristiga fordringar		1 872 168	2 126 337
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		16 525	1 523
Summa kassa och bank		16 525	1 523
Summa omsättningstillgångar		1 888 693	2 127 860
SUMMA TILLGÅNGAR		73 644 320	74 718 368

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 915 224	53 915 224
Fond för yttre underhåll		2 165 948	2 513 823
Summa bundet eget kapital		56 081 172	56 429 047
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 947 498	-17 636 463
Årets resultat		-244 751	-658 910
Summa fritt eget kapital		-18 192 249	-18 295 373
Summa eget kapital		37 888 923	38 133 674
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	19 128 842	25 128 842
Summa långfristiga skulder		19 128 842	25 128 842
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	15 500 000	10 500 000
Leverantörsskulder		342 398	212 018
Skatteskulder		11 313	22 426
Övriga skulder		9 677	8 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	763 167	712 992
Summa kortfristiga skulder		16 626 555	11 455 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 644 320	74 718 368

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-244 751	-658 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 508 853	1 492 004
Förändring skatteskuld/fordran		-11 113	7 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 252 989	840 302
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		24 174	-21 004
Förändring av kortfristiga skulder		181 817	76 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 458 980	895 783
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-673 972	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-673 972	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-400 000
Årets kassaflöde		-214 992	495 783
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 806 063	1 310 280
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 591 071	1 806 063

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Byggnader ursprungligt anskaffningsvärde	20-120 år
Nyttjanderätt till tomtmark	120 år
Fastighetsförbättring	10-20 år
Inventarier, markanläggning	10 år
Fasadrenovering	50 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Årsavgifter bostäder	4 845 355	4 735 975
Hyror bostäder	323 405	302 103
Hyror lokaler	71 468	68 740
Hyror garage och parkeringsplatser	189 626	194 048
Hysesbortfall garage och parkeringsplatser	0	-150
Hysesintäkt bredband	93 600	95 525
Övriga ersättningar och intäkter	4 492	1 595
Hysesint, övr objekt ej moms	9 540	9 960
	5 537 486	5 407 796

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Övriga ej momspl ers. o intäkter	25 306	695
	25 306	695

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Fastighetsskötsel	85 784	80 289
Trädgårdsskötsel	39 488	7 687
Snöröjning/sandning	80 579	102 325
Städning grundavtal	112 686	112 500
Hyra av entrémattor	7 520	6 925
Systematiskt brandskyddsarbete	6 516	11 999
Hisskostnader	20 553	15 974
Fastighetsel	167 836	162 623
Fjärrvärme	763 340	728 879
Vatten- och avlopp	297 536	235 320
Avfallshantering	122 978	125 867
Fastighetsförsäkring	333 396	315 521
Tomträttsavgälder	265 000	265 000
Kabel-TV	15 200	14 768
Bredband	103 872	103 872
Förbrukningsinventarier och -material	94 097	48 694
Övriga driftskostnader	9 880	14 798
Löpande reparationer	102 331	154 732
Planerat underhåll	101 188	347 875
	2 729 780	2 855 648

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Kreditupplysning	3 482	5 326
Kontorsmaterial	159	1 284
Mobil- och IP-telefoni	0	386
Datorkommunikation	341	0
Revisionsarvode	24 375	31 250
Ekonomisk förvaltning	102 110	98 600
Konsultarvoden	0	8 975
Bankkostnader	4 790	1 067
Juridisk konsultation	19 163	16 032
Övriga externa tjänster	1 615	2 537
Medlem/föreningsavg, avdragsg	5 773	5 681
Kommunal fastighetsavgift	127 576	120 950
Fast.skatt/avgift ändrad tax	0	7 861
Övriga externa kostnader	22 457	11 588
	311 841	311 537

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Styrelsearvode	171 900	171 900
Löner, arbetare	44 829	42 178
Sociala avgifter	52 546	52 558
	269 275	266 636

Not 7 Tomträtter

10% av ursprungligt taxeringsvärde 2005
120 års avskrivningstid

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	6 674 156	6 674 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 674 156	6 674 156
Ingående avskrivningar	-926 130	-870 512
Årets avskrivningar	-55 618	-55 618
Utgående ackumulerade avskrivningar	-981 748	-926 130
Utgående redovisat värde	5 692 408	5 748 026

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 8 Byggnad

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	78 632 166	78 632 166
Inköp byte dv-brunnar garage	673 942	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 306 108	78 632 166
Ingående avskrivningar	-12 150 727	-10 814 423
Årets avskrivningar	-1 353 153	-1 336 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 503 880	-12 150 727
Utgående redovisat värde	65 802 228	66 481 439
Taxeringsvärden byggnader	64 862 000	59 848 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	52 000 000
	110 862 000	111 848 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

20/21 Laddstationer till bilar
21/22 Bevakningskameror

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	113 805	113 805
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 805	113 805
Ingående avskrivningar	-40 066	-28 685
Årets avskrivningar	-11 381	-11 381
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 447	-40 066
Utgående redovisat värde	62 358	73 739

Not 10 Fastighetsförbättringar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 119 766	2 119 766
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 119 766	2 119 766
Ingående avskrivningar	-1 861 720	-1 776 676
Årets avskrivningar	-85 044	-85 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 946 764	-1 861 720
Utgående redovisat värde	173 002	258 046

Not 11 Markanläggning

Staket med 10 års avskrivning

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	36 572	36 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 572	36 572
Ingående avskrivningar	-7 314	-3 657
Årets avskrivningar	-3 657	-3 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 971	-7 314
Utgående redovisat värde	25 601	29 258

Not 12 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	106 767	115 139
Andra kortfristiga fordringar	0	1 202
Avräkningskonto förvaltare	1 574 545	1 804 540
1 681 312	1 920 881	

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Tomträttsavgäld	66 250	66 250
Bredband	8 656	8 656
Ekonomisk förvaltning	25 449	24 315
Försäkringspremier	84 156	80 927
IT	4 125	10 701
188 636	190 849	

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Swedbank 2751488616	2,60	2027-05-25	10 900 000	10 900 000
Swedbank 2751488780	2,73	2028-03-24	8 228 842	8 228 842
Swedbank 2751488749	1,66	2026-03-25	6 000 000	6 400 000
Swedbank 2751488707 3-mån	3,408	2025-08-28	5 900 000	5 900 000
Swedbank 2955145442 3-mån	4,415	2024-09-28	0	600 000
Swedbank 2955096132 3-mån	3,018	2025-08-28	3 600 000	3 600 000
			34 628 842	35 628 842
Kortfristig del av långfristig skuld			-15 500 000	-10 500 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande verksamhetsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är samtliga lån av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 15 500 000 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda hyror/avgifter	461 160	421 492
El	12 378	11 074
Värme	28 725	32 782
Avfall	14 606	20 980
Vatten	58 421	43 471
Trappstäd	18 750	0
Låneräntor	128 007	142 168
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	41 120	41 024
	763 167	712 991

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	43 428 842	43 428 842
	43 428 842	43 428 842

Hagsätra 2025-09-17



Lennart Pettersson
Ordförande



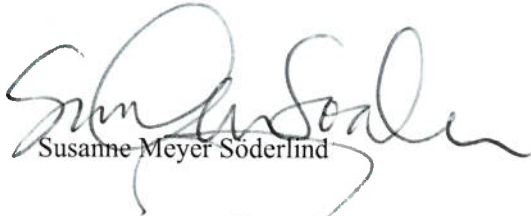
Eva Brunne
Vice ordförande



Marianne Lassenius



Gunilla Björkander



Susanne Meyer Söderlind



Henry Engström



Jorge Arturo Manco Guillen

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

15/10-2025



Michael Christensson
Auktoriserad revisor
Sonora

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinterrosen i Bandhagen

Org.nr 769612-1545

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinterrosen i Bandhagen för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vinterrosen i Bandhagen för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

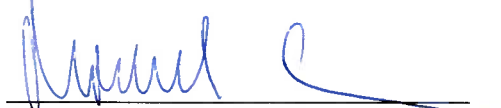
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2025- 10-15



Michael Christensson
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -