

Bostadsrättsföreningen

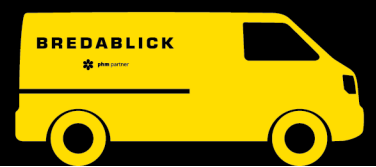
Vingen i Täby

Årsredovisning 2025



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Vingen i Täby

Org.nr: 716000-1058

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby, 716000-1058, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-20 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Björn Majberg
Elisabeth Melbin
Jonathan Lindström
Therese Bharati Junggren
Ola Lekebjer
Johan Ahlberg
Serkar Salih

Vald t.o.m. föreningsstämman

2026
2026
2027
2027
2027
2027
Utträde 2026-01-15

Revisorer

Extern revisor
Intern revisor

Per Lundström
Kia Holfve

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ulla Mardini och Peter Hägglund.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vingen 1 i Täby kommun med därpå uppförda byggnader med 203 lägenheter och 10 lokaler/lager. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adresser är Radarvägen 17-43.

Föreningen upplåter 203 lägenheter samt 10 lokaler/lager samt 56 garageplatser och 57 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	1	112	84

Total tomtarea: 20 132 kvm

Total bostadsarea: 18 281 kvm

Total lokalarea: 279 kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (kvm)

Telia Sverige AB	20
Norrorts Boservice AB	30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-17.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Bredband	Bredablick 2 AB
Städning	Silux Fastigheter AB
Elavtal avseende volym	Fortum AB
Jour	Larm Assistans Sverige AB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick AB
Skadedjursbekämpning	Nomor AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Serviceavtal mattor	CWS Sweden AB
Bergvärmeanläggning	Alova AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 717 212 kr (728 667 kr 2024) och planerat underhåll för 261 988 kr (74 601 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-06 av Sustend AB. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 132 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 59 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 3 639 000 kr, detta motsvarar 196 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Fönsterbyte	2024-2025
Renovering av trapphus	2021
Nytt kortläsarsystem	2021
Laddstolpar för elbilar	2019
Nya kärl för matavfallssortering	2019
Passer- och bokningsystem	2018-2019
Nytt styr- och reglersystem	2018
Byte av hissar	2017
Renovering av tvättstugorna	2016
Stambyte i kulvert	2015
Byte till rörelsestyrd LED-belysning inomhus i hela fastigheten	2015
Byte av samtliga radiatorer	2015
Ny entrébelysning på fram- och baksida	2014
Byte av garageportar	2014
Nya maskiner i tvättstugorna	2012-2015
Stambyte	2007-2010

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-12. Styrelsen har under året hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har fortsatt god kontroll över föreningens ekonomi.

Våra största kostnadsposter är el (uppvärmning och fastighetsel), räntor och vatten o avlopp.

Kabel-TV och bredband

Samtliga lägenheter är anslutna till kabel-TV-nätet via Tele2 (fd Comhem) med ett grundutbud.

Samtliga lägenheter i föreningen har bredband från Bredbandsbolaget med fiber gruppanslutning 1000/1000.

Bredbandet ingår i årsavgiften.

Genomförd lagstadgad Obligatoriskt ventilationskontroll (OVK) med mycket gott resultat.

Planer för 2026

- Fasadvätt av gavlar och baksida
- Påbörja planeringen för hushållsnära avfall. Fastighetsägarens kommande ansvar
- Påbörja ombyggnad av lokal till en bostadsrätt
- Påbörja uppgradering värmepumpar för att sänka kostnader och få en stabilare utgående värme



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 21 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren samt pantsättningsavgift av pantsättare

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 262 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 263 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	17 135	16 252	16 152	14 659
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 047	157	1 355	574
Förändring av underhållsfond, tkr	870	1 036	1 088	1 067
Resultat efter fondförändringar, tkr	177	-879	254	-493
Sparande kr/kvm	224	165	200	154
Soliditet, %	30	29	31	32
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	854	813	773	737
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91	91	88	92
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	854	813	773	737
Lokalhyra kr/kvm	787	1 085	1 019	921
Driftkostnad kr/kvm	403	449	462	467
Energikostnad kr/kvm	236	278	265	260
Ränta kr/kvm	177	146	74	48
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	59	58	56	55
Skuldsättning kr/kvm	5 156	5 241	4 579	4 222
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 415	5 505	4 860	4 481
Räntekänslighet (%)	6	7	6	6
Snittränta, (%)	3.43	2.79	1.61	1.14

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	45 605 703	4 750 773	- 7 064 018	157 438
Disposition enligt föreningsstämma			157 438	-157 438
Avsättning till underhållsfond		1 132 000	-1 132 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-261 988	261 988	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				1 046 589
Vid årets slut	45 605 703	5 620 785	- 7 776 592	1 046 589

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 906 580
Årets resultat före fondförändring	1 046 589
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 132 000
lanspråktagande av underhållsfond	261 988
Summa över/underskott	- 6 730 003

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 6 730 003
Totalt	- 6 730 003

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

16 942 192

16 029 869

Övriga rörelseintäkter

3

192 972

222 619

Summa rörelseintäkter

17 135 164

16 252 488

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-717 212

-728 667

Planerat underhåll

5

-261 988

-74 601

Driftskostnader

6

-7 735 080

-8 629 010

Övriga kostnader

7

-676 715

-701 858

Personalkostnader

8

-365 810

-353 357

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-2 993 899

-3 052 947

Summa rörelsekostnader

-12 750 704

-13 540 440

RÖRELSERESULTAT

4 384 460

2 712 048

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

52 836

257 362

Räntekostnader

-3 390 707

-2 811 972

Summa finansiella poster

-3 337 871

-2 554 610

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 046 589

157 438

RESULTAT FÖRE SKATT

1 046 589

157 438

ÅRETS RESULTAT

1 046 589

157 438



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	140 087 949	114 355 267
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	347 242	26 335 638
Inventarier, maskiner och installationer	13	108 999	121 704
Summa materiella anläggningstillgångar		140 544 190	140 812 609
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		140 544 190	140 812 609
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		542 398	977 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	379 738	467 235
Kundfordringar		75 330	14 375
Summa kortfristiga fordringar		997 466	1 458 679
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	5 181 513	6 517 926
Summa kassa och bank		5 181 513	6 517 926
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 178 979	7 976 605
SUMMA TILLGÅNGAR		146 723 169	148 789 214



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		39 175 000	39 175 000
Medlemsinsatser		6 430 703	6 430 703
Underhållsfond		5 620 785	4 750 773
Summa bundet eget kapital		51 226 488	50 356 476
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 776 592	-7 064 018
Årets resultat		1 046 589	157 438
Summa fritt eget kapital		-6 730 003	-6 906 580
SUMMA EGET KAPITAL		44 496 485	43 449 896
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	16, 17	98 245 000	81 120 000
Summa långfristiga skulder		98 245 000	81 120 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		98 245 000	81 120 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16, 17	750 000	19 520 000
Leverantörsskulder		1 296 574	2 478 111
Skatteskulder		13 536	36 702
Övriga skulder		97 873	45 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 823 701	2 139 260
Summa kortfristiga skulder		3 981 684	24 219 318
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 981 684	24 219 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 723 169	148 789 214



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 384 460	2 712 048
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 993 899	3 052 947
Summa	7 378 359	5 764 995
Erhållen ränta	52 836	257 362
Erlagd ränta	-3 390 707	-2 811 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 040 488	3 210 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	461 214	-239 659
Förändring av rörelseskulder	-1 467 634	-1 579 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 034 068	1 391 708
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 725 480	-19 594 447
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 725 480	-19 594 447
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	13 000 000
Amortering av låneskulder	-1 645 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 645 000	11 800 000
Årets kassaflöde	-1 336 412	-6 402 739
Likvida medel vid årets början	6 517 926	12 920 665
Likvida medel vid årets slut	5 181 513	6 517 926



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella 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

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 av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100 år
Markanläggningar	10-60 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år
Om- och tillbyggnad	10-60 år



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	15 606 132	14 863 307
Hyror lokaler	62 963	85 673
Hyror p-platser/garage	1 178 784	999 016
Övriga objekt	94 313	81 873
Totalt årsavgifter och hyror	16 942 192	16 029 869

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	15 924	18 991
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	12 400	51 500
Försäkringsersättningar	0	118 183
Överlåtelseavgifter	27 819	28 540
Övriga intäkter	136 829	5 405
Totalt övriga rörelseintäkter	192 972	222 619

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 58 005 kr i form av vidarefaktureringar. 51 091 kr i intäkt från APCOA och Waybler.

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Huskropp	42 769	3 713
Reparation hiss	210 290	371 766
Armaturer, gemensamma utrymmen	21 318	22 979
Övriga installationer	34 496	15 395
Klottersanering	1 634	0
Vattenskador	89 795	30 370
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	55 453	65 564
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	35 353	27 653
Övrigt, gemensamma utrymmen	12 940	6 257
VA & sanitet, installationer	24 277	36 271
Värme, installationer	84 480	11 466
Ventilation, installationer	35 618	17 923
El, installationer	67 726	69 234
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 063	39 379
Brandskador	0	10 698
Totalt reparationer	717 212	728 667

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Underhåll hiss	0	30 863
P-platser/garage	43 863	0
El, installationer	0	43 738
Ventilation, installationer	218 125	0
Totalt planerat underhåll	261 988	74 601



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	1 219 973	1 369 729
Uppvärmning	2 421 509	3 156 647
Vatten och avlopp	893 530	802 892
Avfallshantering	491 721	400 897
Teknisk förvaltning	1 169 777	1 196 531
Serviceavtal	248 194	271 463
Besiktningkostnader	90 959	31 960
Systematiskt brandskyddsarbete	47 788	22 956
Snöröjning	152 875	280 229
Bevakningskostnader	7 617	7 485
Övriga utgifter för köpta tjänster	19 743	20 790
Bredband	122 169	163 573
Kabel-TV	48 996	122 422
Försäkringar	265 003	270 151
Förbrukningsmaterial	95 594	80 385
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	439 632	430 900
Totalt driftskostnader	7 735 080	8 629 010

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	16 163	16 071
Förvaltningskostnader	420 631	295 892
Revision*	24 250	-16 625
Tele och post	20 789	11 700
Självrisker vid skada	102 950	0
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	5 525	4 955
Jurist- och advokatkostnader	16 122	33 227
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	30 730
Kontorsmateriel och trycksaker	5 282	20 367
Bankkostnader	8 032	5 968
Stämpelskatt	0	256 625
IT-tjänster	32 494	35 865
Övriga externa tjänster	1 519	1 706
Övriga externa kostnader	22 957	5 378
Totalt övriga kostnader	676 715	701 858

*Föreningen har bokat upp en förväntad kostnad i 2023 som är större än vad den faktiska kostnaden blev. Därför påverkas kostnaden för 2024 positivt.

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Föreningsvald revisor	20 000	10 000
Sociala kostnader	63 710	75 038
Styrelsearvode	282 100	266 700
Utbildning	0	1 619
Totalt personalkostnader	365 810	353 357

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	2 940 408	3 003 617
Markanläggningar	40 786	40 786
Inventarier, maskiner och installationer	12 705	8 544
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	2 993 899	3 052 947



Not 10. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	126 859 192	126 859 192
Mark	40 000 000	40 000 000
Markanläggningar	4 389 837	4 389 837
Årets anskaffning byggnader	28 713 876	0
Utgående anskaffningsvärden	199 962 905	171 249 029
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 52 943 313	- 49 939 696
Markanläggningar	- 3 950 449	- 3 909 663
Årets avskrivning på byggnader	- 2 940 408	- 3 003 617
Årets avskrivning på markanläggningar	- 40 786	- 40 786
Utgående avskrivningar	-59 874 956	-56 893 762
Utgående redovisat värde	140 087 949	114 355 267
<i>Varav</i>		
Byggnader	99 689 347	74 457 195
Mark	40 000 000	40 000 000
Markanläggningar	398 602	439 388
Pågående nyanläggningar	347 242	26 335 638
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	241 607 000	216 400 000
Taxeringsvärde mark	141 359 000	173 601 000
	382 966 000	390 001 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	374 000 000	380 000 000
Lokaler	8 966 000	10 001 000
	382 966 000	390 001 000

Not 11. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	101 790 000	101 790 000
Summa:	101 790 000	101 790 000

Not 12. Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	26 335 638	6 852 875
Inköp	2 378 238	0
Pågående nyanläggning Fönster	-28 713 876	19 482 763
Pågående om och tillbyggnad av hiss, ombyggnation av lokal	347 242	0
Utgående anskaffningsvärden	347 242	26 335 638
Utgående redovisat värde	347 242	26 335 638



Not 13. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31		
Ingående anskaffningsvärden				
Inventarier, maskiner och installationer	2 504 398	2 392 714		
Årets anskaffningar	0	111 684		
Utgående anskaffningsvärden	2 504 398	2 504 398		
Ingående avskrivningar				
Inventarier, maskiner och installationer	- 2 382 694	- 2 374 150		
Årets avskrivningar	- 12 705	- 8 544		
Utgående avskrivningar	- 2 395 399	- 2 382 694		
Utgående redovisat värde	108 999	121 704		
Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
Förutbetalda kostnader	379 738	467 235		
Summa	379 738	467 235		
Not 15. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
Transaktionskonto Handelsbanken	3 723 454	1 134 255		
Transaktionskonto SEB	54 615	58 651		
Placeringskonto SBAB	1 403 444	5 325 020		
Summa	5 181 513	6 517 926		
Not 16. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31		
Förfaller inom ett år från balansdagen	750 000	19 520 000		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	98 245 000	81 120 000		
Summa	98 995 000	100 640 000		
Not 17. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2028-09-28	2,53 %	17 875 000	0
SBAB	2028-11-17	3,82 %	38 185 000	0
SEB	2027-08-28	2,74 %	29 935 000	30 435 000
SBAB	Löst		0	10 520 000
SBAB	Löst		0	8 000 000
SBAB	Löst		0	38 685 000
SBAB	2029-05-11	3,40 %	13 000 000	13 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			98 995 000	100 640 000
Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	22 341	133 638		
Upplupna räntekostnader	7 069	4 633		
Förutbetalda intäkter	1 391 350	1 419 443		
Upplupna revisionsarvoden	23 000	20 000		
Upplupna kostnader	379 941	561 546		
Summa	1 823 701	2 139 260		



Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14

Björn Majberg
Ordförande

Elisabeth Melbin
Ledamot

Jonathan Lindström
Ledamot

Therese Bharati Junggren
Ledamot

Ola Lekebjer
Ledamot

Johan Ahlberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Per Lundström
Extern revisor

Kia Holfve
Intern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 16:12

SENT BY OWNER:

Sofia Dahm · 16.04.2026 15:53

DOCUMENT ID:

S1E0tv02WI

ENVELOPE ID:

BJ4CKvCnWe-S1E0tv02WI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby.pdf

18 pages

SHA-512:

a67d5606e871ed81615e6469ee8352a6febe99ff633653
cdbfbadb1d6ba802b279c6444a07e576254e828413368
8e64b98d9b6c15ef993b371784821b470ee39

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
BJÖRN MAJBERG	 Signed	16.04.2026 16:17	eID	Swedish BankID
	Authenticated	16.04.2026 16:16	Low	
Cecilia Elisabeth Mellbin	 Signed	16.04.2026 19:27	eID	Swedish BankID
	Authenticated	16.04.2026 19:25	Low	
THERESE JUNGREN	 Signed	18.04.2026 22:57	eID	Swedish BankID
	Authenticated	18.04.2026 22:57	Low	
JONATHAN LINDSTRÖM	 Signed	20.04.2026 01:06	eID	Swedish BankID
	Authenticated	20.04.2026 01:05	Low	
OLA LEKEBJER	 Signed	20.04.2026 13:01	eID	Swedish BankID
	Authenticated	20.04.2026 12:47	Low	
JOHAN SVEN OLOF AHLBERG	 Signed	21.04.2026 14:02	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.04.2026 14:01	Low	
Per Eje Lundström	 Signed	21.04.2026 14:10	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.04.2026 14:03	Low	
Carine Kia Elisabeth Holfve	 Signed	21.04.2026 16:12	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.04.2026 16:08	Low	

* 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

Till föreningsstämman i Brf Vingen i Täby organisationsnummer

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Vingen i Täby** för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt revisionssted i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssted i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssted i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken får att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Brf Vingen i Täby** för räkenskapsåret 2025-01-01 --2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga får verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2026-

Per Lundström
Föreningsvald extern revisor
Accountor

Kia Holfve
Föreningsrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 april 2026



pdf Brf Vingen 2025 rev berättelse (1).pdf

{99711 byte}
SHA-512: ba010b718d4313a729d7e7eb814f49a44f391
9f45e76a4f1f534adf316efd395d0375bd7a9abbf6e21c
f80b186038be9b61bf6d8eae0a3ce4e8d8d30901aaafa

Underskrifter

2026-04-19 22:23:42 (CET)



Carine Kia Elisabeth Holfve

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-20 08:51:24 (CET)



Per Eje Lundström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse - Vingen i Täby

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
7040f379166093188408ad2d98f06866d73c884c5f32333965844804585d36b218f785ecb93df625025a51f669d6cf7551a02531c53f54fec7f5e7c3bb06dc93



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

