



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vårvinden i Mölndal

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mölndal Stallbacken 2	2015	Mölndal

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 2 605 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 721 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Ardefelt	Ordförande
Sarah Wahlström	Sekreterare
Amina Gutic	Ledamot
Hampus Christer Marmefelt	Ledamot
Peter Atti Schramm	Ledamot
Michael Softic	Suppleant

Valberedning

Adis Gutic

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Malin Johannesson Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Besiktiga garageport

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Mölndals stad
Brandskydd	Presto
Bredband	Bahnhof
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsjour	Låsinväst
Fastighetsskötsel	Esplanad
Förvaltning	SBC
Inspektion av hissar och garageport	KIWA
Laddstolpar	Monta
Porttelefon, dörrautomatik	ASSA ABLOY
Service av hissar	KONE
Service dagvattenpump	Kingspan BAGA
Snöröjning	Göteborg Mark Trädgård (Samfälligheten)
TV	Allente

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stallbacken S:1, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar brf Vårvinden är del av flera samfälligheter och gemensamhetsanläggningar. Nedan listas samfällighetens/gemensamhetsanläggningarnas namn, Brf Vårvindens andel i procent samt vad de förvaltar: Stallbacken S:1 - 25 %, förvaltar ägandedelen av gemensamhetsanläggningarna ga:3 och ga:5. Stallbacken GA:3 - 21 %, kvartersgata, belysning, parkering, och dagvattenledningar. Stallbacken GA:4 - 50 %, miljöhus och stödmur. Stallbacken GA:5 - 39 %, spillvattenledning. Stallbacken GA:6 - 50 %, dagvattenpump, brunn, trycksatt dagvattenledning samt apparatskåp och strömförsörjning av pump.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Samtliga lån har nu omförhandlats då det tredje av lånen löpte ut under 2025. Ekonomin bedöms efter genomgång med ekonomisk förvaltare vara i balans varför årsavgifterna lämnas oförändrade inför 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-08-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 988 069	2 898 706	2 661 574	2 367 805
Resultat efter fin. poster	-1 009 038	-792 761	-962 846	-488 562
Soliditet (%)	75	75	74	75
Yttre fond	1 737 973	1 661 973	1 232 973	946 371
Taxeringsvärde	91 311 000	95 534 000	95 534 000	95 534 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	957	919	835	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,3	82,5	80,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 370	12 506	12 643	12 779
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 660	8 755	8 851	12 779
Sparande / kvm totalyta, kr	137	22	-24	148
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	39	44	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	49	54	46	58
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	32	27	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	119	125	117	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	4,02	3,54	-
Räntekänslighet (%)	12,93	13,61	15,14	-

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

Detta beror på högre avskrivningar till följd av K3.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	77 193 965	-	-	77 193 965
Upplåtelseavgifter	22 940 000	-	-	22 940 000
Fond, yttre underhåll	1 661 973	-	76 000	1 737 973
Balanserat resultat	-4 049 895	-792 761	-76 000	-4 918 656
Årets resultat	-792 761	792 761	-1 009 038	-1 009 038
Eget kapital	96 953 282	0	-1 009 038	95 944 243

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 842 656
Årets resultat	-1 009 038
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-76 000
Totalt	-5 927 695

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	29 975
Balanseras i ny räkning	-5 897 720

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 988 070	2 898 705
Övriga rörelseintäkter	3	4 280	2 350
Summa rörelseintäkter		2 992 350	2 901 055
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 016 012	-974 662
Övriga externa kostnader	9	-425 226	-387 937
Personalkostnader	10	-154 549	-149 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 487 064	-873 888
Summa rörelsekostnader		-3 082 851	-2 385 589
RÖRELSERESULTAT		-90 500	515 466
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 206	8 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-920 744	-1 316 757
Summa finansiella poster		-918 538	-1 308 227
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 009 038	-792 761
ÅRETS RESULTAT		-1 009 038	-792 761

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	127 807 998	129 295 062
Summa materiella anläggningstillgångar		127 807 998	129 295 062
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		127 807 998	129 295 062
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 313	11 988
Övriga fordringar	13	857 039	680 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	40 139	41 504
Summa kortfristiga fordringar		907 491	733 844
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		907 491	733 844
SUMMA TILLGÅNGAR		128 715 488	130 028 906

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 133 965	100 133 965
Fond för yttre underhåll		1 737 973	1 661 973
Summa bundet eget kapital		101 871 938	101 795 938
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 918 656	-4 049 895
Årets resultat		-1 009 038	-792 761
Summa ansamlad förlust		-5 927 695	-4 842 656
SUMMA EGET KAPITAL		95 944 243	96 953 282
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 262 445	0
Summa långfristiga skulder		21 262 445	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 961 250	32 579 195
Leverantörsskulder		126 757	94 170
Skatteskulder		50 450	50 680
Övriga kortfristiga skulder		17 647	18 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	352 696	333 396
Summa kortfristiga skulder		11 508 800	33 075 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 715 488	130 028 906

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-90 500	515 466
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 487 064	873 888
	1 396 564	1 389 354
Erhållen ränta	2 206	8 530
Erlagd ränta	-921 809	-1 343 186
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	476 961	54 698
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	31 683	-56 888
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	52 186	-37 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten	560 829	-39 220
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-355 500	-355 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-355 500	-355 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	205 329	-394 720
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	625 279	1 019 999
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	830 609	625 279

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vårvinden i Mölndal 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:

Byggnad	10,00 %
Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	4,26 %
Fasader	1,02 %
Balkonger	2,93 %
Fönster	1,80 %
Stamledningar VA	2,23 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	5,52 %
Ventilation	4,26 %
El	2,23 %
Hissar	3,47 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2 492 621	2 392 896
Hysesintäkter garage	343 350	341 400
Hysesintäkter garage, moms	63 300	66 750
Hysesintäkter p-plats	27 000	31 050
Hysesintäkter p-plats, moms	10 800	6 750
Elintäkter laddstolpe moms	18 985	25 328
Påminnelseavgift	540	660
Dröjsmålsränta	0	51
Pantsättningsavgift	2 940	3 438
Överlåtelseavgift	5 880	9 671
Administrativ avgift	1 421	637
Andrahandsuthyrning	21 232	20 075
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	2 988 070	2 898 705

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	4 280	2 350
Summa	4 280	2 350

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	1 626
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 612	6 706
Besiktningar	1 860	0
Hissbesiktning	3 728	3 608
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	28 000
Brandskydd	15 800	5 376
Gårdkostnader	338	0
Gemensamma utrymmen	584	0
Garage/parkering	2 850	570
Snöröjning/sandning	55 818	51 872
Serviceavtal	58 938	47 680
Förbrukningsmaterial	619	0
Summa	146 147	145 438

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	5 658	3 408
Trapphus/port/entr	0	600
Källarutrymmen	0	600
Sophantering/återvinning	2 412	0
Dörrar och lås/porttele	43 074	10 182
VVS	494	0
Värmeanläggning/undercentral	9 600	4 240
Ventilation	2 644	12 426
Elinstallationer	6 180	9 129
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	8 288
Hissar	20 853	26 183
Tak	5 447	0
Garage/parkering	2 832	46 194
Vattenskada	1 294	0
Summa	100 488	121 249

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	29 975	0
Summa	29 975	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	144 248	143 352
Uppvärmning	182 943	202 647
Vatten	116 298	118 250
Sophämtning/renhållning	98 106	88 024
Summa	541 595	552 273

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 804	34 410
Kabel-TV	54 600	43 152
Bredband	75 293	52 801
Fastighetsskatt	25 110	25 340
Summa	197 807	155 703

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 172	1 393
Inkassokostnader	1 797	3 493
Revisionsarvoden extern revisor	21 875	21 250
Styrelseomkostnader	0	1 439
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	371 909	344 553
Överlåtelsekostnad	6 029	5 446
Pantsättningskostnad	2 940	3 438
Administration	8 279	3 181
Konsultkostnader	8 738	3 744
Summa	425 226	387 937

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	113 454
Arbetsgivaravgifter	36 949	35 647
Summa	154 549	149 101

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	920 744	1 316 757
Summa	920 744	1 316 757

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	135 799 963	135 799 963
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	135 799 963	135 799 963
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 504 901	-5 631 013
Årets avskrivning	-1 487 064	-873 888
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 991 965	-6 504 901
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	127 807 998	129 295 062
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 724 654</i>	<i>31 724 654</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 511 000	66 534 000
Taxeringsvärde mark	23 800 000	29 000 000
Summa	91 311 000	95 534 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 217	26 815
Övriga kortfristiga fordringar	25 213	28 257
Transaktionskonto	391 557	267 691
Borgo räntekonto	439 052	357 588
Summa	857 039	680 352

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 250	4 100
Förutbet försäkr premier	7 178	6 884
Förutbet kabel-TV	13 650	13 650
Förutbet bredband	13 851	16 870
Upplupna intäkter	4 210	0
Summa	40 139	41 504

NOT 15, SKULDER

TILL KREDITINSTITUT

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	-	-		10 996 285
Nordea	2027-06-04	2,57 %	10 503 160	10 621 660
Nordea	-	-		10 961 250
Nordea	2026-05-27	2,53 %	10 842 750	
Nordea	2028-06-07	2,70 %	10 877 785	
Summa			32 223 695	32 579 195
Varav kortfristig del			10 961 250	32 579 195

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 631 195 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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 625	4 076
Uppl kostn el	14 726	12 733
Uppl kostnad Värme	21 672	21 786
Uppl kostn räntor	55 998	57 063
Förutbet hyror/avgifter	258 675	237 738
Summa	352 696	333 396

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	85 500 000	85 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Mölndal

Amina Gutic
Ledamot

Fredrik Ardefelt
Ordförande

Hampus Christer Marmefelt
Ledamot

Peter Atti Schramm
Ledamot

Sarah Wahlström
Sekreterare

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

BoRevision
Malin Johannesson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 14:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 10:09

DOCUMENT ID:

HkG-adpKR-x

ENVELOPE ID:

r1bpdaYAWe-HkG-adpKR-x

DOCUMENT NAME:

Brf Vårvinden i Mölndal, 769629-8657 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

0b1933b4f1a06394526cde21758cf7af5e82df61c68c799
e307f76ef02c17264b67f4824717b00560013b5b85f346
3338231b7e24171bd84dc3c3663cdacdc5c

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. Peter Atti Schramm peter65.schramm@outlook.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:12 07.05.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.129.238
2. SARAH WAHLSTRÖM sarah.wahlstrom@icloud.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 09:10 08.05.2026 09:10	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.40
3. FREDRIK ARDEFELT ardefelt@yahoo.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 12:16 11.05.2026 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.249.188
4. Hampus Christer Marmefelt hampus.marmefelt@hotmail.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 18:25 11.05.2026 18:25	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.63
5. Amina Gutic guticamina097@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 19:47 11.05.2026 19:44	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.37.42
6. MALIN JOHANNESSON malin.johannesson@borevision.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 14:35 12.05.2026 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vårvinden i Mölndal, org.nr. 769629-8657

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårvinden i Mölndal för räkenskapsåret 2025.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 misstag.

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 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 revisionssed 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. Risker 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, avsiktliga 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vårvinden i Mölndal för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 14:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 10:09

DOCUMENT ID:

S1ZTu6tAbl

ENVELOPE ID:

HJlbpuTFAZx-S1ZTu6tAbl

DOCUMENT NAME:

Vårvinden RB.pdf

2 pages

SHA-512:

f9bdf329fe8c7f21aead5984a52cf0a38f08077b4065090
1b1fe9aa3415cf9da79dc7f7db2257dafb8e991327be833
e23fafa7343f179960425bcb0c59dc4c0c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN JOHANNESSON	Signed	12.05.2026 14:35	eID	Swedish BankID
malin.johannesson@borevision.se	Authenticated	12.05.2026 14:32	Low	IP: 158.174.125.18

* 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