

Bostadsrättsföreningen Vindmöllan
Org nr 769630-6708

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-07 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Abboud	Ordförande	2027
Izabela Celinska	Ledamot	2027
Kjell Floberg	Ledamot	2026
Robert Koria	Ledamot	2026
Isak Koria	Ledamot	2026
Sravya Maddukuri	Ledamot	2027
Paulina Edefors	Ledamot	2026
Gino Lauschke	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Rävissor AB.

Föreningens styrelse har sitt säte i Järfälla kommun, Stockholms län.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 235 200 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger sedan 2015-10-15 fastigheten Jakobsberg 2:920, Järfälla kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 4-6 våningar med totalt 126 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 8 015 m².
Värdeår 2017.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 62 parkeringsplatser i garage.

I fastigheten finns även ett styrelserum, miljörum, cykel- och barnvagnsrum samt förråd.

Under räkenskapsåret har 9 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Bostadsrätterna. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår för alla lägenheter.

Föreningen är delaktig i samfällighetsförening tillsammans grannfastigheter i området.

Gemensamhetsanläggning omfattar ett parkeringsgarage. Föreningens andel av parkeringsplatserna är 62 av 434.

Föreningen har ett avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med Primär om teknisk förvaltning.

Föreningen har ett avtal med Lilla stjärna om trappstädning.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2048.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att föreningen ska ha en avgiftsfri månad i januari 2026 och i övrigt oförändrade avgiftsnivåer 2026.

Föreningens lån har omförhandlats och 500 tkr extramorteras.

Ett antal tjänsteavtal har upphandlats.

Filter har bytts för lägenheter och elcentral.

Bytt till LED-lampor i allmänbelysningen.

Utökat antal laddstationer i garaget.

Stamspolat enligt underhållsplanen.

Ny varmvattenberedare har installerats.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	7 854 138	7 794 503	7 341 760	6 679 435
Resultat efter finansiella poster	kr	-175 936	-504 342	158 144	193 160
Soliditet	%	77	77	76	75
Likviditet	%	160	148	151	220
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	744	744	709	682
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	882	835	826	
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 140	10 372	10 610	11 308
Energikostnad per kvm	kr	172	155	143	145
Räntekänslighet (grundavgift)	%	13,6	13,9	15,0	16,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,5	12,4	12,8	
Sparande per kvm	kr	319	272	301	343
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	90,01	85,84	86,98	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan.

Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2048.

Föreningen har ett negativt kassaflöde p.g.a. stora amorteringar.

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	175 546 000	99 964 000	1 415 166	2 306 271	-504 342
Reservering till yttre fond			1 603 000	-1 603 000	
Anspråktagande av yttre fond			-236 706	236 706	
Balansering av föregående års resultat				-504 342	504 342
Årets resultat					<u>-175 936</u>
Belopp vid årets utgång	175 546 000	99 964 000	2 781 460	435 635	-175 936

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	435 635
Årets resultat	<u>-175 936</u>
	<u>259 699</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	428 478
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-284 734
I ny räkning balanseras	<u>115 955</u>
	<u>259 699</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-175 936
Dispositioner	<u>-143 744</u>
Årets resultat efter dispositioner	-319 680

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 925 204
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	7 854 138	7 794 503
Summa rörelseintäkter		7 854 138	7 794 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 871 576	-2 860 343
Periodiskt underhåll	5	-284 734	-236 706
Övriga externa kostnader	6	-311 652	-381 749
Arvoden och personalkostnader	7	-358 286	-363 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 448 764	-2 448 764
Summa rörelsekostnader		-6 275 012	-6 291 355
Rörelseresultat		1 579 126	1 503 148
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	20 091	39 894
Räntekostnader		-1 775 153	-2 047 384
Summa finansiella poster		-1 755 062	-2 007 490
Resultat efter finansiella poster		-175 936	-504 342
Årets resultat		-175 936	-504 342
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		-175 936	-504 342
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		284 734	236 706
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-428 478	-1 603 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-319 680	-1 870 636

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	357 246 027	359 693 293
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	1 498
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>357 246 027</u>	<u>359 694 791</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 200 000	1 200 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 200 000</u>	<u>1 200 000</u>
Summa anläggningstillgångar		358 446 027	360 894 791
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 213	60
Klientmedel i SHB		2 010 588	2 194 705
Övriga fordringar	12	362 333	289 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		186 517	184 736
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 562 651</u>	<u>2 668 811</u>
Summa omsättningstillgångar		2 562 651	2 668 811
Summa tillgångar		361 008 678	363 563 602

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		275 510 000	275 510 000
Fond för yttre underhåll		2 781 460	1 415 166
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>278 291 460</u>	<u>276 925 166</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		435 635	2 306 271
Årets resultat		-175 936	-504 342
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>259 699</u>	<u>1 801 929</u>
Summa eget kapital		278 551 159	278 727 095
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	39 304 555	0
Summa långfristiga skulder		<u>39 304 555</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	41 971 541	83 129 635
Leverantörsskulder		177 709	192 926
Övriga skulder	15	9 529	8 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		994 185	1 505 576
Summa kortfristiga skulder		<u>43 152 964</u>	<u>84 836 507</u>
Summa eget kapital och skulder		361 008 678	363 563 602

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 579 126	1 503 148
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	2 448 764	2 448 764
Erhållen ränta	20 091	39 894
Erlagd ränta	-1 775 153	-2 047 384
	<u>2 272 828</u>	<u>1 944 422</u>
Ökning/minskning kundfordringar	-3 213	3 414
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-28 104	-9 825
Ökning/minskning leverantörsskulder	-15 217	41 628
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-556 872	193 406
	<u>1 669 422</u>	<u>2 173 045</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 853 539	-1 910 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-1 853 539</u>	<u>-1 910 000</u>
Årets kassaflöde	-184 117	263 045
Likvida medel vid årets början	2 194 705	1 931 660
Likvida medel vid årets slut	<u>2 010 588</u>	<u>2 194 705</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Gemensamt elnät	10 år	(t.o.m. år 2027)
Kodlås soprum	10 år	(t.o.m. år 2028)
Solcellsanläggning	25 år	(t.o.m. år 2047)
Dator	5 år	(t.o.m. år 2025)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	5 966 760	5 966 760
Hyror parkering	671 232	655 500
Vattenavgifter	351 752	329 485
Elavgifter	431 008	412 291
Övriga hyresintäkter	81 000	81 000
Bredbandsavgifter	349 272	349 272
Övrig momspliktig intäkt	1 313	2 484
Övriga intäkter	74 011	70 034
Brutto	7 926 348	7 866 826
Hyresförluster vakanser parkering	-17 480	-20 918
Övriga vakanser hyresförluster	-54 730	-51 406
Summa nettoomsättning	7 854 138	7 794 502

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	241 855	291 853
Reparationer, löpande underhåll	248 103	311 638
Elavgifter	538 421	455 328
Uppvärmning	384 249	420 041
Vatten och avlopp	457 388	370 647
Renhållning	219 497	225 552
Försäkringar	114 720	110 115
Avgift till gemensamhetsanläggning	254 868	254 866
Kabel-TV / Internet	329 570	329 814
Övriga fastighetskostnader	82 904	90 490
Summa driftskostnader	2 871 575	2 860 344

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Stamspolning	96 175	0
Byte Vattenmätare	125 920	0
Underhåll staket	62 639	0
Installation Växelriktare	0	135 988
Installation kylning servicerum	0	39 531
Solbänkar	0	24 260
Batteribyte hänvisningsarmaturer	0	29 244
Kylskåp	0	7 683
Summa periodiskt underhåll	284 734	236 706

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsinventarier	500	1 821
Kontorsmaterial	3 305	2 814
Kommunikation	6 983	9 038
Porto	0	720
Indrivning	0	1 510
Revision	5 000	40 300
Föreningsmöten	36 662	11 921
Ekonomisk och administrativ förvaltning	129 005	124 770
Övriga förvaltningskostnader	34 342	105 287
Konsultarvoden	9 894	2 625
Övriga externa tjänster	77 441	72 424
Medlems- och föreningsavgifter	8 520	8 520
Summa övriga externa kostnader	311 652	381 750

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	228 799	229 200
Arvode övrigt (snöröjning mm)	70 200	71 200
Sociala kostnader	58 657	63 393
Kostnadsersättning	630	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>358 286</u>	<u>363 793</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	19 895	38 704
Övriga ränteintäkter	196	1 190
Summa finansiella intäkter	<u>20 091</u>	<u>39 894</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	288 078 792	288 078 792
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 078 792	288 078 792
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 629 943	-15 182 677
Årets avskrivningar	-2 447 266	-2 447 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 077 209	-17 629 943
Utgående planenligt värde	<u>268 001 583</u>	<u>270 448 849</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	89 244 444	89 244 444
Utgående planenligt värde	89 244 444	89 244 444
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>357 246 027</u>	<u>359 693 293</u>

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	180 000 000	170 000 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	38 000 000
	214 000 000	208 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	214 000 000	208 000 000
	214 000 000	208 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 615	15 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 615	15 615
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 117	-12 619
Årets avskrivningar	-1 498	-1 498
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 615	-14 117
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>1 498</u>

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 200 000	1 200 000
Utgående anskaffningsvärden	1 200 000	1 200 000
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	<u>1 200 000</u>	<u>1 200 000</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	1 745	1 712
Moms	46 640	0
Övriga fordringar (Varmvatten och el aug-dec)	313 948	287 598
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>362 333</u>	<u>289 310</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Handelsbanken	2,490	2028-07-30	20 146 975
Handelsbanken	2,300	2026-09-01	6 670 521
Danske Bank	2,226	3-månader	16 171 720
Danske Bank	2,410	2027-07-30	19 157 580
Danske Bank	2,350	2026-08-31	19 129 300
Summa skulder till kreditinstitut			81 276 096
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 184 156
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-40 787 385
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			39 304 555
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			75 355 316

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	101 500 000	101 500 000
Summa ställda säkerheter	<u>101 500 000</u>	<u>101 500 000</u>

Not 15 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	0	621
Personalens källskatt	3 600	3 600
Sociala avgifter	1 225	1 225
Skulder till MBF	4 704	2 924
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>9 529</u>	<u>8 370</u>

Årsredovisning färdigställdes 2026-04-01.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Jan Abboud
Ordförande

Izabela Celinska

Paulina Edefors

Kjell Floberg

Isak Koria

Robert Koria

Sravya Maddukukuri

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Rävisor AB

Anders von Scheele
Revisor