

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vårvinden

769621-3219

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vårvinden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsens för Bostadsrättsföreningen Vårvinden får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-07-12.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser:

Föreningen innehar mark med äganderätt.

Föreningen har aktuell underhållsplan.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999-1229)

Föreningens fastighet är inte en del av en samfällighet.

Fakta om fastigheterna:

Fastighetsbeteckning: Vårvinden 4 & 5

Tomtareal: Sammanlagt 2097 kvm, fördelat på Vårvinden 4 med 885 kvm samt vårvinden 5 med 1 212 kvm.

Bostadsarea: Sammanlagt 498 kvm fördelat på 4 lägenheter.

Förutsättningarna för ändamålsenlig samverkan uppfylls av att fastigheterna ligger intill varandra.

Taxeringsvärden:

Vårvinden 4:

Mark: 3 990 000 kr

Byggnad: 6 106 000 kr

Totalt: 10 096 000 kr

Vårvinden 5:

Mark: 4 406 000 kr

Byggnad: 5 650 000 kr

Totalt: 10 056 000 kr

Fastigheterna är försäkrade via Länsförsäkringar.

Varje lägenhet har egen bergvärme.

Föreningens Ekonomi:

Föreningen har per 2025-12-31 krediter om totalt 2 700 000 kr som är fördelat enligt följande:
2 700 000 kr (ränta 3,306%) förfaller 2026-12-31, vilket föreningen har till avsikt att förlänga.

Intäkter år 2025 är årsavgifter:

Januari till september: 4 828 kr /månad/lägenhet

Oktober till december : 5 000 kr /månad/lägenhet

Företaget har sitt säte i Botkyrka kommun. 

Medlemsinformation

Ledamöter:

Joakim Lindholm, Ordförande

Malin Bjurholm, ledamot (Kassör)

Lisa Eliasson, ledamot

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	229	221	211	211
Resultat efter finansiella poster	-96	-102	-107	-26
Soliditet %	75	75	75	75
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	460	444	423	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 422	5 582	5 562	
Sparande (kr) per kvadratmeter	-53	-65	-75	
Räntekänslighet %	11,25	12	13,15	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	55	29	38	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100	100	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens likviditet är acceptabel. Skuldsättningsgraden är relativt låg och vid framtida kapitalbehov är avsikten att ta upp nya lån. Föreningen redovisar fortsatt större förlust och det kommer att bli betydande avgiftshöjningar om framtida underhåll ska finansieras med årsavgifter.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital 

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 100 000	463 000	-923 765	-102 221
Balanseras i ny räkning			-102 221	102 221
Avsättning fond yttre underhåll		52 000	-52 000	
Årets resultat				-96 291
Belopp vid årets utgång	9 100 000	515 000	-1 077 986	-96 291

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 077 986
Årets resultat	-96 291
<i>Summa</i>	<i>-1 174 277</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	60 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-34 000
Balanseras i ny räkning	-1 200 277
<i>Summa</i>	<i>-1 174 277</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. 

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	2	228 980	221 208
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		228 980	221 208
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-83 797	-68 385
Övriga externa kostnader		-73 690	-36 181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-69 890	-69 890
Summa rörelsekostnader		-227 377	-174 456
Rörelseresultat		1 603	46 752
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 761	9 943
Räntekostnader		-99 656	-158 916
Summa finansiella poster		-97 895	-148 973
Resultat efter finansiella poster		-96 292	-102 221
Resultat före skatt		-96 292	-102 221
Årets resultat		-96 292	-102 221

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	10 821 650	10 891 540
Summa materiella anläggningstillgångar		10 821 650	10 891 540
Summa anläggningstillgångar		10 821 650	10 891 540
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		38 956	174
Summa kortfristiga fordringar		38 956	174
Kassa och bank			
Bank		388 986	525 525
Summa kassa och bank		388 986	525 525
Summa omsättningstillgångar		427 942	525 699
SUMMA TILLGÅNGAR		11 249 592	11 417 239

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 100 000	9 100 000
Fond för yttre underhåll	515 000	463 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>9 615 000</i>	<i>9 563 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 077 986	-923 765
Årets resultat	-96 291	-102 221
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 174 277</i>	<i>-1 025 986</i>
Summa eget kapital	8 440 723	8 537 014
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 2 700 000	2 779 877
Skatteskulder	78 396	75 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 473	25 100
Summa kortfristiga skulder	2 808 869	2 880 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 249 592	11 417 239

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 603
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	69 890
Erhållen ränta	1 761
Erlagd ränta	-99 656
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-26 402</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-38 782
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	8 521

Kassaflöde från den löpande verksamheten -56 663

Investeringsverksamheten

Lösen lån	-79 877
-----------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten -79 877

Årets kassaflöde -136 540

Likvida medel vid årets början	525 525
Likvida medel vid årets slut	388 985

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Byggnader : År: Procent:
100 1

Not 2 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår parkering, sophantering och vatten.

Not 3	Fastighetskostnader	2025	2024
	Vatten och avlopp	27 459	14 665
	Fastighetsförsäkring	16 042	15 620
	Fastighetsavgift	40 296	38 100
	Summa	83 797	68 385

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	11 870 000	11 870 000
	Utgående anskaffningsvärden	11 870 000	11 870 000
	Ingående avskrivningar	-978 460	-908 570
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-69 890	-69 890
	Utgående avskrivningar	-1 048 350	-978 460
	Redovisat värde	10 821 650	10 891 540

Not 5	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
-------	---	------------	------------

Företagets banklån som uppgår till 2 700 000 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 2 700 000 2 779 877

Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 770 000	2 770 000
	Summa ställda säkerheter	2 770 000	2 770 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-16 ~~04-16~~ 05-05

UNDERSKRIFTER

Tullinge 2026-05-05



Joakim Lindholm



Malin Bjurholm

Per-Ove Israelsson
Lisa Eliasson



Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-13



Gunnar Rönnevig
Vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårvinden

Org.nr 769621-3219

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vårvinden för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge den 13 maj 2026



Gunnar Rönnevig
Vald revisor

