



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Vårvinden nr 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vårvinden nr 1 med säte i Lund org.nr. 716407-0489 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lund Vårvinden nr 1	1968-01-01	1981

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
125	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 522
126	p-platser varav 10 laddplatser	0
Totalt 251 objekt		8 522

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 81 st 2 rok, 42 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birgitta Billgren	Ordförande	2024-05-14	
Birgitta Billgren	Suppleant	2023-06-08	2024-05-14
Christer Jakobsson	Ordförande	2023-11-30	2024-05-14
Chris Clarentius	Ledamot	2023-06-08	
Mats Linde	Ledamot	2024-05-14	2024-08-25
Dragan Spasojevic	Ledamot	2023-06-08	
Saga Aghazadeh	Ledamot	2024-05-14	
Csongor Tyiak	Ledamot	2024-05-14	
Jyri Markkula	Ledamot	2022-06-16	2024-05-14
Hans Holm	Suppleant	2024-05-14	2024-09-01
Mats Linde	Suppleant	2023-06-08	2024-05-14
Jyri Markkula	Suppleant	2024-05-14	
Hans Holm	Ledamot	2024-09-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Billgren, Cris Clarentius, Dragan Spasojevic, Jyri Markkula och Hans Holm.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Billgren och Dragan Spasojevic.

Revisorer har varit: Ben Mahajerzadeh-Heidari vald av föreningen.

Valberedning har varit: Katrin Dahlen (sammankallade), Bo Göransson och Alice Leandersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-04-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-07.

..



VIKTIGA HÄNDELSE

I januari kunde vi åter ta Gillestugan i bruk efter översvämningen.
Väldigt uppskattat och efterlängtat.
Solcellerna kunde köra igång
Vi beslutade om att återuppta besiktningen av lägenheten när bostaden sålts. Tyvärr lite dålig respons. Det tar nog ett tag innan detta blir en självklarhet
Nytt avtal skrevs med Hammargrens Allservice.
Kulturintresserade åkte till Malmö och såg en fantastisk uppsättning av Rossinis Turandot.
I oktober hade vi ett Husmöte där vi bildade en trädgårdsgrupp som skulle komma med idéer och förslag på hur vi skall få rabatterna att prunka.
Innebär också en hel del eget arbete.
Den grupp av äldre boende som har träffats vid norra gaveln under den varma årstiden har nu fått tillgång till Gillestugans övre del för sina sammankomster.
Städinsatser i källaren organiserades och genomfördes.
Beslut om inrättande av bordtennisrum i vävstugan togs
Denna aktivitet ingår nu i gymkortet efter nyår.
Årets stora händelse på kulturfronten - Joyride the musical på Malmö Opera, givetvis ordnade Kulturgruppen en resa dit.
I december blev det dags för julfest, en trevlig avslutning på 2024.

UNDER RÄKENSKAPSÅRET HAR FÖLJANDE ÅTGÄRDER GENOMFÖRTS:

Slutbesiktning av södra gaveln
Installation av solcellerna har slutförts
HSB upphandling av el
Uppdatering av underhållsplan
Renovering av taket har utretts och slutförs nästa år (2025-03-10).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Renovering av södergavel, slutförs 2024.
2023	Renovering av tak, slutförs 2024.
2023	Installation av solceller på taket, slutförs 2024.
2024	Åtgärdat vattenskada i gillestuga och vävstuga.
2024	HSB elupphandling.
2024	Uppdatering av underhållsplan.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Åtgärd av brister i ventilationssystemet på enstaka lägenhet.
2025	Påbörja renovering av norra gaveln.
2025	Målning av entreér, källare och gillestuga.
2026	Slutförande av norra gavel projektet.
2027	Byte av servisledning, vatten.
2027	Byte av dagvattenledningar i mark.
2027	Byte av spillvattenledningar i mark.
2027	Byte av dränledning i plast.
2027	Renovering av balkongerna på östra sidan.
2028	Byte av elstam/huvudmatning/stigare.
2028	Elinstallation av led med sensor i källare.
2028	Byte av ledningsnät för värmeledningar.
2028	Byte av radiatorer i alla lägenheterna.
2028	Byte av alla balkongräcken och fronter i huset. (utom på södergaveln).
2028	Målning av korridorer.
2028	Byte av klinkerplattor i trapphus utanför hissar
2028	Byte av linoleumgolv i korridorer.
2028	Byte av elstam/ huvudmatning. Elinstallation av led med sensor i källare.
2029	Slipning av marmor/granit naturstensgolv.
2029	Byte av undertak/akustikplattor i korridorer.
2029	Byte av servisledning, vatten- dag- och spillvattenledningar.
2029-2030	Byte av ledningsnät för värmeledningar samt radiatorer i samtliga lägenheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 167 och under året har det tillkommit 19 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 171.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	203	128	264	297	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 671	3 716	2 812	2 882	2 969
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 671	3 716	2 812	2 882	2 969
Räntekänslighet, %	5	5	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	210	202	185	190	0
Årsavgifter, kr/kvm	802	746	703	689	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	99	0
Totala intäkter, kr/kvm	847	782	745	746	0
Nettoomsättning, tkr	6 934	6 553	6 302	6 310	5 925
Resultat efter finansiella poster, tkr	-247	-245	1 113	100	-88
Soliditet, %	17	17	21	18	18

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökande drift och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 531 132 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 203 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 2% höjning av årsavgift under kvartal 2. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 591 821	0	0	5 591 821
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 013 580	0	0	1 013 580
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 661 339	0	-110 756	1 550 583
S:a bundet eget kapital, kr	8 266 740	0	-110 756	8 155 984
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 156 833	-244 632	110 756	-1 290 709
Årets resultat, kr	-244 632	244 632	-246 637	-246 637
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 401 465	0	-135 881	-1 537 346
S:a eget kapital, kr	6 865 275	0	-246 637	6 618 638

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 470 000 kr samt ianspråktagande skett med 580 756 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 401 465
Årets resultat, kr	-246 637
Reservation till underhållsfond, kr	-470 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	580 756
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 537 346

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 537 346

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 933 601	6 553 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	284 110	113 294
Summa Rörelseintäkter		7 217 711	6 666 392

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 654 567	-4 305 089
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 060	-361 731
Personalkostnader	Not 6	-160 903	-136 229
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 399 830	-1 331 258
Summa Rörelsekostnader		-6 569 360	-6 134 308

Rörelseresultat

648 350
532 084

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 404	22 449
Räntekostnader och liknande resultatposter	-910 391	-799 166
Summa Finansiella poster	-894 987	-776 717

Resultat efter finansiella poster

-246 637
-244 632

Resultat före skatt

-246 637
-244 632

Årets resultat

-246 637
-244 632

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	37 810 743	36 173 874
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	106 379	116 050
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	2 918 614
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		37 917 122	39 208 538
Summa Anläggningstillgångar		37 917 122	39 208 538

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 905	3 391
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 860	205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	236 378	309 132
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		242 143	312 728
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 927 525	1 396 342
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 927 525	1 396 342
Summa Omsättningstillgångar		2 169 668	1 709 071
Summa Tillgångar		40 086 789	40 917 608

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 605 401	6 605 401
Fond för yttre underhåll	1 550 583	1 661 339
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	8 155 984	8 266 740

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 290 709	-1 156 833
Årets resultat	-246 637	-244 632
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 537 346	-1 401 465

Summa Eget kapital

6 618 637

6 865 274

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 246 322	15 841 561
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		20 246 322	15 841 561

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 037 283	15 827 296
Leverantörsskulder		509 187	530 657
Skatteskulder	Not 15	12 295	17 065
Övriga kortfristiga skulder		666 423	888 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	996 641	947 697
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		13 221 830	18 210 773

Summa Skulder

33 468 152

34 052 334

Summa Eget kapital och skulder

40 086 789

40 917 608

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 648 350 532 084

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 399 830 1 331 258

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 399 830 1 331 258

Erhållen ränta 15 404 22 449

Erlagd ränta -902 036 -714 731

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 161 548 1 171 061

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 70 585 -51 659

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -207 285 -1 114 842

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -136 700 -1 166 501

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 024 848 4 559

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -108 414 -7 572 473

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -108 414 -7 572 473

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -385 252 7 703 017

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -385 252 7 703 017

Årets kassaflöde

531 182 135 104

Likvida medel vid årets början 1 396 342 1 261 239

Likvida medel vid årets slut 1 927 525 1 396 342

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 671 688	6 360 979
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	160 985	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	0	0
	Årsavgifter lokaler	0	0
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	0	0
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	0	0
	Årsavgifter övrigt	0	0
	Hyror bostäder	0	0
	Hyror lokaler	0	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	76 406	86 680
	Hyror förbrukningsbaserad	57 487	142 994
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	13 690	10 475
	Övriga primära intäkter	61 342	51 968
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 041 598	6 653 096
	Avgiftsbortfall	0	0
	Hysesbortfall	-8 000	0
	Avsatt till inre fond	-99 997	-99 997
	<i>Summa</i>	-107 997	-99 997
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 933 601	6 553 099
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	98 669	0
	Övriga sekundära intäkter	185 441	113 294
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	284 110	113 294

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-314 825	-306 673
	Snö och halk-bekämpning	-38 303	-13 656
	Reparationer	-361 866	-762 383
	Planerat underhåll	-580 756	0
	Försäkringsskador	-89 552	0
	El	-616 793	-476 282
	Uppvärmning	-1 014 261	-935 147
	Vatten	-159 130	-313 358
	Sophämtning	-180 690	-177 070
	Fastighetsförsäkring	-123 308	-31 281
	Kabel-TV och bredband	-511 172	-482 335
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-203 750	-198 625
	Förvaltningsavtalskostnader	-433 068	-598 948
	Tomträttsavgäld	0	0
	Övriga driftkostnader	-27 094	-9 331
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 654 567	-4 305 089
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-127 603	-137 667
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 746	-7 124
	Administrationskostnader	-83 360	-91 045
	Extern revision	-24 750	-37 536
	Konsultkostnader	-35 875	-44 750
	Medlemsavgifter	0	-8 470
	Föreningsverksamhet	-21 204	-2 850
	Övriga förvaltningskostnader	-45 522	-32 290
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-354 060	-361 731
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-123 058	-88 859
	Revisionsarvode	0	0
	Övriga arvoden	-10 900	0
	Löner och övriga ersättningar	0	-20 548
	Sociala avgifter	-26 945	-26 822
	Uttagsbeskattning	0	0
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-160 903	-136 229

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nedskrivningar av byggnader	0	0
Återföring av nedskrivningar	0	0
Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	0	0
Avskrivningar på byggnader	-1 390 159	-1 320 708
Avskrivning uppskrivningsfond	0	0
Avskrivning på markanläggning	0	0
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 671	-10 550
Övriga avskrivningar	0	0
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 399 830	-1 331 258

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 652 949	52 843 480
Ingående anskaffningsvärde mark	1 308 973	1 308 973
Årets investeringar	3 027 028	7 809 469
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	64 988 950	61 961 922

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-25 788 048	-24 467 340
Årets avskrivningar	-1 390 159	-1 320 708
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-27 178 207	-25 788 048
<i>Utgående redovisat värde</i>	37 810 743	36 173 874

Taxeringsvärde

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	185 000 000	185 000 000

Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Fastighetsinteckning	34 914 000	34 914 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	34 914 000	34 914 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	158 250	158 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	158 250	158 250
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 200	-31 650
	Årets avskrivningar	-9 671	-10 550
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-51 871	-42 200
	<i>Utgående redovisat värde</i>	106 379	116 050
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 918 614	3 155 610
	Omklassificering till byggnad	-2 918 614	-236 996
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	2 918 614
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	2 860	205
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 860	205
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	10 948	131 374
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	225 430	177 758
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	236 378	309 132
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	0	6 042
	Bankkonto 1	590 393	765 610
	Bankkonto 2	1 337 132	624 690
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 927 525	1 396 342

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,27%	2025-03-30	3 528 509	0
Stadshypotek	1,11%	2026-06-01	1 462 500	0
Stadshypotek	3,99%	2027-10-30	3 115 166	240 000
Stadshypotek	3,89%	2025-12-30	4 161 500	0
Stadshypotek	4,36%	2026-03-01	644 760	6 564
Stadshypotek	3,62%	2026-01-30	6 091 435	86 184
Stadshypotek	3,47%	2027-01-30	6 035 950	85 400
Stadshypotek	1,17%	2025-06-30	2 929 126	0
Stadshypotek	2,71%	2025-10-30	3 314 659	0
			31 283 605	418 148

Långfristig del	16 931 663
Nästa års amortering av långfristig skuld	418 148
Lån som ska konverteras inom ett år	13 933 794
Kortfristig del	14 351 942
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	418 148
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 672 592
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,97%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	12 295	17 065
<i>Summa Skatteskulder</i>	12 295	17 065

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	606 022	592 772
Upplupna räntekostnader	137 945	129 590
Övriga upplupna kostnader	252 674	225 335
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	996 641	947 697

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårvinden nr 1

Org.nr 716407-0489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vårvinden nr 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vårvinden nr 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg enligt sidan för elektroniska underskrifter

Ben M-Heidari
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Vårvinden nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA BILLGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 15:32:32



CHRIS CLARENTIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:36:57



CSONGOR TYIAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 18:58:24



DRAGAN SPASOJEVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 11:33:00



SAGA AGHAZADEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:34:10



BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:50:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Vårvinden nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:49:22



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.