



Årsredovisning 2025

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 2025

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. 2026-01-31.

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
Birgitta Billgren	Ordförande
Chris Clarentius	Ledamot
Dragan Spasojevic	Ledamot
Saga Aghazadeh	Ledamot
Csongor Tyiak	Ledamot
Hans Holm	Ledamot
Jyri Markkula	Suppleant
David Hjalmarsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Billgren, Saga Aghazadeh och Csongor Tyiak, samt suppleanter Jyri Markkula och David Hjalmarsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas tre i förening av Birgitta Billgren, Csongor Tyiak och Dragan Spasojevic.

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

Valberedning har varit: Katrin Dahlin, Alice Leandersson samt 2 adjungerade, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 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 2025-08-22.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER 2025

Vi inledde året med att fräscha upp entréer och dörrar. Vi fortsatte ner i källaren och tog även Gillestuga och källargången. Under året hann vi även med väggarna på BV. ett klart lyft för fastigheten

Till slut rodde vi taket i land och har nu garantier som saknadestidigare.

Likaledes konstaterades att Södra gaveln var besiktigad och godkänd trots att en medlem hade en avvikande åsikt.

Vår nybildade Trädgårdsgrupp gick in för sin uppgift med stor entusiasm och många av husets boende hann njuta av blomsterfröjden under vår och sommar.

Gruppen fick även en underrubrik på vår hemsida där man kan följa årstidernas växlande.

Under hösten och vintern har måndagsmötet i Gillestugan varit en uppskattad aktivitet för många av husets 65 + och även andra som stannat till när de hört glada röster inifrån.

Styrelsen följer sina beslutade rutiner om att alltid avsluta ett projekt innan man startar ett nytt. Allt utreds och registreras vilket tidigare var aningen bristfälligt.

Därför har Ventilationsarbetet blivit en verklig långkörare som inte är helt slut än.

På Kulturfronten besöktes Malmö Opera i maj för La Boheme och i november för att se musikalen Chicago.

Någon julfest blev det tyvärr inte 2025 eftersom det var svårt att få någon som var villig att hålla i trådarna.

Därför föreslår styrelsen på årets stämma att en kommitté för ”inre och yttre välbefinnande” inrättas.

Föreningen har stora möjligheter att göra Vårvinden till ett boende där alla deltar, känner varandra och hjälps åt.

Låt oss inte slösa bort den möjligheten. Fantasin sätter inga gränser.

UNDER RÄKENSKAPSÅRET HAR FÖLJANDE ÅTGÄRDER GENOMFÖRTS:

Taket är besiktigat godkänt och försett med garanti.

Entreer, källare, gillestuga samt BV har blivit målade.

Godkännandet för södra gaveln är fastställt Ventilationsarbetet upptog stor del av året och kommer att slutföras under innevarande år.

Vår OVK kommer att bli godkänd under slutet av sommaren 2026.

Vi har fått god kontroll på Solproduktionen även om inte alla bitar är på plats.

Svea Solar och Telenor har vissa kommunikationsproblem.

Under hösten togs anbud för renoveringen av norra gaveln in och Treano vann upphandlingen. Arbetet startade i februari 2026.

Ny underhållsplan har upprättas.

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.
2025	Målning av entreér, källare, korridoren på bottenplan och gillestuga.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Åtgärd av brister i ventilationssystemet på enstaka lägenhet.
2026	Slutförande av norra gavel projektet.
2027	Statusbesiktning av servis, dagvattenledning, spillvatten och dränledning görs under året.
2027	Renovering av balkongerna på östra sidan.
2028	Elstam/huvudmatning/stigare besiktigas och ersätts vid behov.
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 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 171 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 171.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	141	203	128	264	297
Skuldsättning, kr/kvm	3 622	3 671	3 716	2 812	2 882
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 622	3 671	3 716	2 812	2 882
Räntekänslighet, %	4	5	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	229	210	202	185	190
Årsavgifter, kr/kvm	856	802	746	703	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	95	94	99
Totala intäkter, kr/kvm	887	847	782	745	746
Nettoomsättning, tkr	7 376	6 934	6 553	6 302	6 310
Resultat efter finansiella poster, tkr	-457	-247	-245	1 113	100
Soliditet, %	16	17	17	21	18

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på oväntad kostnader på löpande underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 118 400 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 141 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 3% höjning på årsavgiften. 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	1 550 583	0	189 760	1 740 343
S:a bundet eget kapital, kr	8 155 984	0	189 760	8 345 744
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 290 709	-246 637	-189 760	-1 727 107
Årets resultat, kr	-246 637	246 637	-456 750	-456 750
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 537 346	0	-646 510	-2 183 857
S:a eget kapital, kr	6 618 638	0	-456 750	6 161 887

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 432 000 kr samt ianspråktagande skett med 242 240 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	-1 537 346
Årets resultat, kr	-456 750
Reservation till underhållsfond, kr	-432 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	242 240
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 183 856

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 183 856

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 375 823	6 933 601
Övriga rörelseintäkter	Not 3	183 765	284 110
Summa Rörelseintäkter		7 559 588	7 217 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 080 349	-4 654 567
Övriga externa kostnader	Not 5	-393 720	-354 060
Personalkostnader	Not 6	-147 894	-160 903
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 414 810	-1 399 830
Summa Rörelsekostnader		-7 036 773	-6 569 360
Rörelseresultat		522 815	648 350
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 805	15 404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-982 370	-910 391
Summa Finansiella poster		-979 565	-894 987
Resultat efter finansiella poster		-456 750	-246 637
Resultat före skatt		-456 750	-246 637
Årets resultat		-456 750	-246 637

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	36 405 603	37 810 743
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	96 708	106 379
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	80 750	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		36 583 062	37 917 122
Summa Anläggningstillgångar		36 583 062	37 917 122

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 905
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	16 652	2 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	300 097	236 378
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		316 750	242 143
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 614 659	1 927 525
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 614 659	1 927 525
Summa Omsättningstillgångar		2 931 409	2 169 668
Summa Tillgångar		39 514 470	40 086 789

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 605 401	6 605 401
Fond för yttre underhåll		1 740 343	1 550 583
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		8 345 744	8 155 984
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 727 107	-1 290 709
Årets resultat		-456 750	-246 637
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-2 183 857	-1 537 346
Summa Eget kapital		6 161 887	6 618 637

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 028 825	20 246 322
Övriga långfristiga skulder		67 649	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		12 096 474	20 246 322
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 836 632	11 037 283
Leverantörsskulder		464 566	509 187
Skatteskulder	Not 15	24 045	12 295
Övriga kortfristiga skulder		921 499	666 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 009 366	996 641
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		21 256 109	13 221 830
Summa Skulder		33 352 583	33 468 152
Summa Eget kapital och skulder		39 514 470	40 086 789

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	522 815	648 350
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 414 810	1 399 830
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 414 810	1 399 830
Erhållen ränta	2 805	15 404
Erlagd ränta	-1 013 365	-902 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	927 065	1 161 548
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-74 606	70 585
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	265 925	-207 285
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	191 319	-136 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 118 384	1 024 848
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-80 750	-108 414
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80 750	-108 414
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-418 148	-385 252
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	67 649	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 499	-385 252
Årets kassaflöde	687 135	531 182
Likvida medel vid årets början	1 927 525	1 396 342
Likvida medel vid årets slut	2 614 659	1 927 525

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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.

Beskattning

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 771 939	6 671 688
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad*	522 126	160 985
	Hyror garage och parkeringsplatser	83 853	76 406
	Hyror förbrukningsbaserad	11 563	57 487
	Hyror övrigt	14 920	13 690
	Övriga primära intäkter	82 544	61 342
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 486 945	7 041 598
	Hyresbortfall	-11 125	-8 000
	Avsatt till inre fond	-99 997	-99 997
	<i>Summa</i>	-111 122	-107 997
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 375 823	6 933 601

Vatten, värme och bredband ingår i årsavgiften.

*Förbrukningsbaserad intäkter 2024 saknar de upplupna intäkter som har blivit medräknad i 2025 pga eftersläppning. Övergången 2025-2026 har man periodiserat korrekt.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	98 669
	Övriga sekundära intäkter	183 765	185 441
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	183 765	284 110

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-779 718	-747 893
	Snö och halk-bekämpning	-623	-38 303
	Reparationer	-977 884	-361 866
	Planerat underhåll	-242 240	-580 756
	Försäkringsskador	0	-89 552
	El	-470 186	-616 793
	Uppvärmning	-1 080 147	-1 014 261
	Vatten	-401 637	-159 130
	Sophämtning	-179 830	-180 690
	Fastighetsförsäkring	-157 116	-123 308
	Kabel-TV och bredband	-517 632	-511 172
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-215 500	-203 750
	Övriga driftkostnader	-57 835	-27 094
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 080 349	-4 654 567
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-152 282	-127 603
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 179	-15 747
	Administrationskostnader	-107 521	-83 360
	Extern revision	-5 000	-24 750
	Konsultkostnader	-50 000	-35 875
	Medlemsavgifter	-16 090	0
	Föreningsverksamhet	-20 010	-21 204
	Övriga förvaltningskostnader	-33 638	-45 522
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-393 720	-354 060
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-118 933	-123 058
	Övriga arvoden	0	-10 900
	Löner och övriga ersättningar	-633	0
	Sociala avgifter	-28 327	-26 945
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-147 894	-160 903

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 405 139	-1 390 159
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 671	-9 671
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 414 810	-1 399 830

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 679 977	60 652 949
Ingående anskaffningsvärde mark	1 308 973	1 308 973
Årets investeringar	0	3 027 028
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	64 988 950	64 988 950

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-27 178 207	-25 788 048
Årets avskrivningar	-1 405 139	-1 390 159
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 583 347	-27 178 207
<i>Utgående redovisat värde</i>	36 405 603	37 810 743

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	122 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	78 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	200 000 000	185 000 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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	2025-12-31	2024-12-31
	<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	-51 871	-42 200
	Årets avskrivningar	-9 671	-9 671
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-61 542	-51 871
	<i>Utgående redovisat värde</i>	96 708	106 379
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	2 918 614
	Årets investeringar	80 750	0
	Omklassificering till byggnad	0	-2 918 614
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	80 750	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	16 652	2 860
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	16 652	2 860
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	11 399	10 948
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 698	225 430
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	175 097	236 378
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 274 925	590 393
	Bankkonto 2	1 339 734	1 337 132
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 614 659	1 927 525

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,11%	2026-06-01	1 462 500	0
Stadshypotek	3,99%	2027-10-30	2 875 166	240 000
Stadshypotek	2,48%	2026-12-30	4 161 500	0
Stadshypotek	4,36%	2026-03-01	638 196	6 564
Stadshypotek	3,62%	2026-01-30	6 005 251	86 184
Stadshypotek	3,47%	2027-01-30	5 950 550	85 400
Stadshypotek	2,46%	2026-10-30	3 314 659	0
Stadshypotek	2,98%	2027-03-30	3 528 509	0
Stadshypotek	2,38%	2026-06-30	2 929 126	0
			30 865 457	418 148

Långfristig del	12 028 825
Nästa års amortering av långfristig skuld	325 400
Lån som ska konverteras inom ett år	18 511 232
Kortfristig del	18 836 632
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	3,05%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Skatteskulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	24 045	12 295
<i>Summa Skatteskulder</i>	24 045	12 295

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	628 622	606 022
Upplupna räntekostnader	106 950	137 945
Övriga upplupna kostnader	273 794	252 674
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 009 366	996 641

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. Årsredovisnings innehåll blev klart den 2026-04-20.

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 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 2025-12-31 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 2025 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 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Vårvinden nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575880754**

Birgitta Billgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 17:48:50



Chris Clarentius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 13:21:01



Csongor Tyiak

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 14:54:02



Dragan Spasojevic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 16:18:42



Saga Aghazadeh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 20:13:26



Ben Mahajerzadeh-Heidari

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:05:54



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Vårvinden nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576445251**

Ben Mahajerzadeh-Heidari

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:03:46



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.