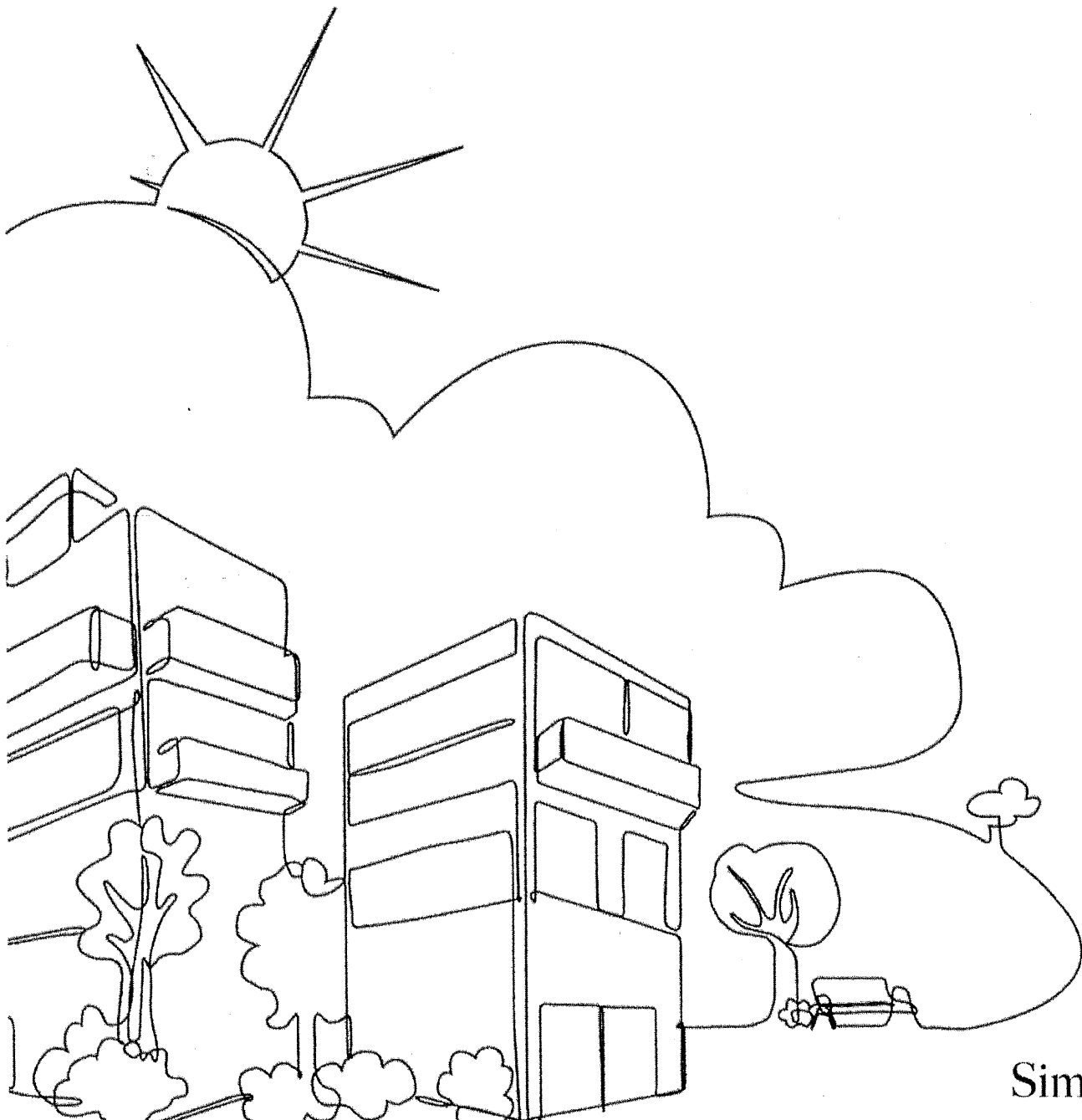


# Årsredovisning 2024 - 2025

## Brf Vårvägen i Solna

769608-9908



Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Vårvägen i Solna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

54 E1 ~~16~~ 16 11

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna Kommun, Stockholms län.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-22 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ekensberg 1	2010	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & Co AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus på adress Vårvägen 3-7.

Värdeåret är 1966.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 505 kvm och 1 lokal om 23 kvm. Byggnadernas totalyta är 2588 kvm. Det finns tre parkeringsplatser och fyra garage.

#### Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök

7 st 2 rum och kök

14 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

#### Styrelsens sammansättning

Krisztina Boros	Ordförande
Eva Kovacs	Styrelseledamot
José Felix Illanes Guzman	Styrelseledamot
Karin Cecilia Gustavsson	Styrelseledamot
Mary Starck	Styrelseledamot
Gun Norberg	Suppleant
Richard Nyström	Suppleant

#### Valberedning

Elisabeth Palmquist  
Charlotte Belhomme

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

#### Revisorer

Michael Adamsson Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

#### Utförda historiska underhåll

- 2021 ● Självdrag i ventilation  
Stamspolning  
Renovering av portar och garageportar
- 2020 ● Cykelgarage på gårdsidan med plattsättning
- 2019 ● Byte fjärrvärmeanläggning
- 2016 ● Installation grovtvättmaskin  
Installation fiber Alltele/A3
- 2015 ● Ombyggnation av lokal till bostad  
Renovering av garagedörrar  
Målning av trapphus samt byte takarmatur
- 2014 ● Relining av avloppsrör i bottenplan  
Byte av portar & renovering glaspartier  
Byte av kvarvarande fönster

- 2013 • Upprustning gemensam lekpark  
Byte fönster & dörrar i takkupor  
Takreovering
- 2012 • Nya källarförråd  
Renovering av stentrappa och kantsten på gården
- 2011 • Byggnation av tre st. markterrasser  
Byte av tak- och gavelfönster  
Nya stigarledning för elförsörjning  
Nya balkonger  
Stambyte, vattenavlopp

2010-2011 • Renovering tvättstuga, inkl. nya maskiner

Planerade underhåll

2025 • Byte av radiator- och stamventiler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månadsavgifterna har justerats under året med 12% höjning from 1 juli 2024 och ytterligare 8% höjning from den 1 januari 2025. Vi har också gjort amortering på föreningens lån.

Övriga uppgifter

Arbete med underhållsplan pågår.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 470 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 588 kr.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JK", "EK", "MG", and "Mef".

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	1 818 097	1 594 045	1 588 925	1 595 599
Resultat efter fin. poster	-164 240	-480 545	-150 866	2 439
Soliditet (%)	77	77	76	75
Yttre fond	1 098 078	855 882	1 163 161	965 395
Taxeringsvärde	91 021 000	80 732 000	80 732 000	80 732 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	677	599	599	599
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	93,3	94,5	90,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 327	5 542	5 773	6 102
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 213	5 301	5 522	5 837
Sparande / kvm totalyta, kr	268	141	262	315
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	21	21	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	130	117	111
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	25	19	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	187	176	157	151
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,16	4,44	3,26	1,49
Räntekänslighet (%)	7,87	9,25	9,63	10,18

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för år 2024/2025 visar på sista raden en förlust. Detta beror på flera orsaker som att föreningen inte har höjt avgifterna på 14 år, medan drift- och förvaltningskostnaderna har ökat. De mest betydande kostnadsökningarna under de senaste åren är räntekostnader uppvärmningskostnader och vattenkostnader jämfört med föregående år.. Föreningen har utfört en tvåstegshöjning på avgifterna under detta räkenskapsår - 12% höjning from 1 juli 2024 och ytterligare 8% höjning from den 1 januari 2025. På grund av avgiftshöjningarna stärktes vår ekonomi och vi minimerade vår förlust och vår likviditet förstärktes samtidigt. Årets resultat från verksamheten rensat från avskrivning är positivt med 850tkr eftersom avskrivningar inte påverkar likviditeten.

### Förändringar i eget kapital

	2024-04-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-04-30
Insatser	46 000 057	-	-	46 000 057
Upplåtelseavgifter	9 473 282	-	-	9 473 282
Fond, yttre underhåll	855 882	-	242 196	1 098 078
Balanserat resultat	-8 964 303	-480 545	-242 196	-9 687 044
Årets resultat	-480 545	480 545	-164 240	-164 240
<b>Eget kapital</b>	<b>46 884 373</b>	<b>0</b>	<b>-164 240</b>	<b>46 720 132</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 687 044
Årets resultat	-164 240
<b>Totalt</b>	<b>-9 851 285</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	273 063
Balanseras i ny räkning	-10 124 348
	<b>-9 851 285</b>

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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 21 and several illegible signatures.

## Resultaträkning

1 MAJ - 30 APRIL	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 818 097	1 594 045
Övriga rörelseintäkter	3	-1	15 387
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 818 096</b>	<b>1 609 432</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-944 372	-980 836
Övriga externa kostnader	8	-121 471	-103 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-850 020	-850 020
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 915 863</b>	<b>-1 934 411</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-97 766</b>	<b>-324 979</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		499 842	473 312
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-566 316	-628 879
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 474</b>	<b>-155 566</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-164 240</b>	<b>-480 545</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-164 240</b>	<b>-480 545</b>

ST  
EG  
VB  
Mef  
In

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-04-30	2024-04-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	57 752 851	58 560 607
Maskiner och inventarier	11	46 373	88 637
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 799 224</b>	<b>58 649 244</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>57 799 224</b>	<b>58 649 244</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 329	1 099
Övriga fordringar	12	4 135	1 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 825 942	1 851 833
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 831 406</b>	<b>1 853 971</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		719 155	604 048
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>719 155</b>	<b>604 048</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 550 561</b>	<b>2 458 018</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 349 785</b>	<b>61 107 262</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-04-30	2024-04-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 473 339	55 473 339
Fond för yttre underhåll		1 098 078	855 882
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 571 417</b>	<b>56 329 221</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 687 044	-8 964 303
Årets resultat		-164 240	-480 545
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 851 285</b>	<b>-9 444 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>46 720 132</b>	<b>46 884 373</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	7 723 902	7 779 941
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 723 902</b>	<b>7 779 941</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 626 678	6 107 463
Leverantörsskulder		31 666	93 112
Skatteskulder		5 714	5 394
Övriga kortfristiga skulder		1 121	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	240 572	236 980
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 905 751</b>	<b>6 442 949</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 349 785</b>	<b>61 107 262</b>

## Kassaflödesanalys

1 MAJ - 30 APRIL	2024 - 2025	2023 - 2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-97 766	-324 979
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	850 020	850 020
	<b>752 254</b>	<b>525 041</b>
Erhållen ränta	14 791	18 158
Erlagd ränta	-576 933	-629 715
Erhållen utdelning	485 051	455 154
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>675 163</b>	<b>368 639</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 565	26 128
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-45 796	47 435
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>651 931</b>	<b>442 202</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-536 823	-580 516
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-536 823</b>	<b>-580 516</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>115 108</b>	<b>-138 314</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>604 048</b>	<b>742 362</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>719 155</b>	<b>604 048</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JF", "ETG", "KES", and "MEG".

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vårvägen i Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 -20%
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	1 696 728	1 501 680
Hysesintäkter, lokaler	34 800	22 500
Hysesintäkter, p-platser	66 416	61 747
Övriga intäkter	20 153	8 118
<b>Summa</b>	<b>1 818 097</b>	<b>1 594 045</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga Intäkter	-1	2 574
Elstöd	0	12 813
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>15 387</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024 - 2025	2023 - 2024
Övrigt	0	2 566
Besiktning och service	10 562	5 165
Städning	85 152	67 539
OVK	12 782	12 375
Trädgårdsarbete	33 579	24 306
Snöskottning	0	2 821
<b>Summa</b>	<b>142 075</b>	<b>114 772</b>

NOT 5, REPARATIONER	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	46 055	122 498
<b>Summa</b>	<b>46 055</b>	<b>122 498</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	61 879	56 021
Uppvärmning	321 543	339 625
Vatten	94 391	64 733
Sophämtning	82 697	94 227
<b>Summa</b>	<b>560 510</b>	<b>554 606</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	72 813	69 123
Kabel-TV	57 541	59 348
Fastighetsskatt	65 378	60 489
<b>Summa</b>	<b>195 732</b>	<b>188 960</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	4 134	2 519
Revisionsarvoden	10 675	9 375
Övriga förvaltningskostnader	15 957	18 377
Ekonomisk förvaltning	70 705	73 284
Konsultkostnader	20 000	0
<b>Summa</b>	<b>121 471</b>	<b>103 555</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	566 256	628 819
Övriga räntekostnader	60	60
<b>Summa</b>	<b>566 316</b>	<b>628 879</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-04-30	2024-04-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	68 145 607	68 145 607
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>68 145 607</b>	<b>68 145 607</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 585 000	-8 777 244
Årets avskrivning	-807 756	-807 756
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 392 756</b>	<b>-9 585 000</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>57 752 851</b>	<b>58 560 607</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 974 480</i>	<i>20 974 480</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 469 000	32 455 000
Taxeringsvärde mark	50 552 000	48 277 000
<b>Summa</b>	<b>91 021 000</b>	<b>80 732 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-04-30	2024-04-30
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	488 684	488 684
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>488 684</b>	<b>488 684</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-400 047	-357 783
Avskrivningar	-42 264	-42 264
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-442 311</b>	<b>-400 047</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>46 373</b>	<b>88 637</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-04-30	2024-04-30
Skattekonto	607	1 039
Övriga fordringar	3 528	0
<b>Summa</b>	<b>4 135</b>	<b>1 039</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-04-30	2024-04-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 511	7 110
Försäkringspremier	26 405	25 249
Kabel-TV	6 347	6 392
Förvaltning	8 536	8 229
Allframtidförsäkring Brandkontoret	1 783 143	1 804 853
<b>Summa</b>	<b>1 825 942</b>	<b>1 851 833</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 75 and several illegible signatures.

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-04-30	SKULD 2025-04-30	SKULD 2024-04-30
SBAB	2027-04-16	3,45 %	5 996 791	6 027 183
SBAB	2025-09-16	3,33 %	5 570 646	6 055 369
Brandkontoret	2048-12-31	7,00 %	736 301	748 361
Brandkontoret	2058-12-31	6,00 %	1 046 842	1 056 491
<b>Summa</b>			<b>13 350 580</b>	<b>13 887 404</b>
Varav kortfristig del			5 626 678	6 107 463

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 882 460 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-04-30	2024-04-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 892
El	5 380	16 755
Uppvärmning	27 515	31 315
Utgiftsräntor	32 201	42 818
Renhållning	5 685	2 731
Förutbetalda avgifter/hyror	160 291	133 269
Beräknat revisionsarvode	9 500	8 200
<b>Summa</b>	<b>240 572</b>	<b>236 980</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-04-30	2024-04-30
Fastighetsinteckning	27 500 000	27 500 000

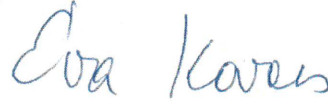
## Underskrifter

Solna, 2025-09-23

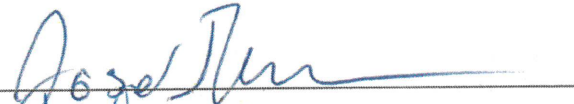
Ort och datum



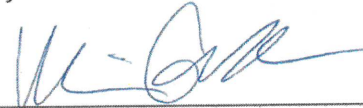
Krisztina Boros  
Ordförande



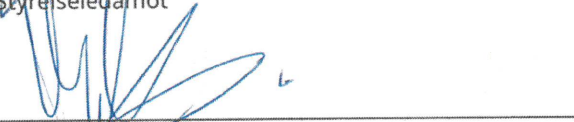
Eva Kovacs  
Styrelseledamot



José Felix Illanes Guzman  
Styrelseledamot

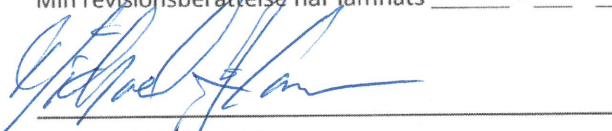


Karin Cecilia Gustavsson  
Styrelseledamot



Mary Ståck  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-10-02



Hans Arvid Mikael Adamsson  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårvägen i Solna  
Organisationsnummer 769608-9908**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Vårvägen i Solna för räkenskapsåret 2024-05-01-2025-04-30. Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

## ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen

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

## ***Uttalanden***

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 30 april 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

## ***Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vårvägen i Solna för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

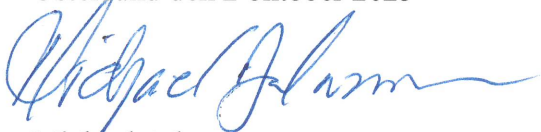
### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### ***Uttalanden***

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 2 oktober 2025



Michael Adamsson  
Av föreningen vald revisor