



Välkommen till årsredovisningen för Brf Virvelvind

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 kommit 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRÄMAREGÅRDEN 75:3	2015	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Gäller fram t.o.m. 2036-12-04. Fastighetsägaren kan säga upp avtalet tidigast 2056-12-04.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 74 bostadsrätter om totalt 4 676 kvm och 2 lokaler om 179 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4 791 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ida Johanna Dahm Hagensen	Ordförande
Sofie Andersson	Styrelseledamot
Emmeli Malmqvist	Styrelseledamot
Marcus Blomqvist	Styrelseledamot
Monica Susanne Karlsson	Styrelseledamot
Athanasios Vagias	Suppleant
Morgan Ingemar Hedeberg	Suppleant

Valberedning

Annika Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jonas Daniel Karmebäck Auktoriserad revisor JPA Revision AB
Sebastian Hansson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Uppgradering av fastighetsel och lägenhetsel - Fastighetsbyggen
- 2016-2017** ● Badrumsrenovering - Fastighetsbyggen
- 2019** ● Dränering utanför cykelrummet
- 2020** ● Uppgradering av soprummet, införande av kompost
Förbättring av soprumstaken mot innegården
Byte av armaturer för vindsutrymmen och utomhus
OVK-kontroll
Energideklaration
- 2022** ● Måla linjemarkering p-plats
Åtgärder OVK
- 2023** ● Montering av spaltventiler
Åtgärdade skador på fasad samt i A-uppgång
- 2024** ● Hyra av container till förrådsrensning
Injustering av radiatorer
Underhåll av hiss
Målning tak och entréparti för sopsug
Arborist till trädet på framsidan
- 2024-2025** ● Spolning av stammar
- 2025** ● Hisskonsult inför byte av hisssystem
- 2025-2027** ● Miljörum

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av VVC och VS - pump
Underhåll sopsug
Spola dagvattenbrunnar
Kontrollera inspektionsluckor i bottenplattan
Check av fönster - Justera, smörja samt samlad fondering
Nytt hisssystem 4 stycken
Injustera varmvatten
Uppdatera stadgar

Avtal med leverantörer

Energi	Göteborgs energi
Fastighetsförvaltare	Göteborgs servicepartner
Gruppavtal	Tele2
Hisskonsult	Hisskonsulten Husaren
Hyresförhandling	SBC
Injustering av radiatorer	NGL Energientrepernad AB
Jurist (hyresrätter genom hyresgästföreningen)	SBC
Lås och nycklar, porttelefon	Safeteam
Renovering kantstenar	Asfalt i Göteborg AB
Spolning av stammar	GG Högtryck
Teknisk förvaltare	SBC
Underhåll av hiss	Vinga Hiss/Motum

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen firade 10 års jubileum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandlat ett av lånen.

Övergått från regelverk K2 till K3 enligt ny lag.

Hyresförhandling har genomförts med stöd av SBC avseende hyreshöjning för fem kvarvarande hyresrätter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025 med 3 %.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 90 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 397 280	4 334 347	4 116 010	3 905 876
Resultat efter fin. poster	-2 959 613	-1 878 529	-827 336	-1 085 637
Soliditet (%)	54	56	56	56
Yttre fond	5 361 969	5 431 526	4 930 982	4 766 772
Taxeringsvärde	78 752 000	97 658 000	97 658 000	97 658 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	799	782	763	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,8	74,0	76,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 367	13 408	13 445	15 138
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 665	11 701	11 733	11 805
Sparande / kvm totalyta, kr	-8	46	146	68
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	20	21	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	107	123	115	78
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	44	39	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	177	186	175	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	2,69	2,02	-
Räntekänslighet (%)	16,72	17,14	17,63	-

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

Högre avskrivningar pga nytt regelverk. Omförhandlat lån vilket medförde högre ränta. Vi höjer avgiften till 5 % för bostadsrätterna

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	81 804 066	-	-	81 804 066
Upplåtelseavgifter	7 518 671	-	-	7 518 671
Fond, yttre underhåll	5 431 526	-809 557	740 000	5 361 969
Balanserat resultat	-21 344 009	-1 068 972	-740 000	-23 152 981
Årets resultat	-1 878 529	1 878 529	-2 959 613	-2 959 613
Eget kapital	71 531 725	0	-2 959 613	68 572 112

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-22 412 981
Årets resultat	-2 959 613
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-740 000
Totalt	-26 112 594

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	144 825
Balanseras i ny räkning	-25 967 769

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 397 281	4 334 347
Övriga rörelseintäkter	3	13 110	85 878
Summa rörelseintäkter		4 410 391	4 420 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 560 372	-3 124 132
Övriga externa kostnader	9	-402 643	-381 516
Personalkostnader	10	-193 178	-219 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 775 038	-1 288 836
Summa rörelsekostnader		-5 931 232	-5 013 762
RÖRELSERESULTAT		-1 520 841	-593 537
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		105 647	225 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 544 419	-1 510 258
Summa finansiella poster		-1 438 772	-1 284 992
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 959 613	-1 878 529
ÅRETS RESULTAT		-2 959 613	-1 878 529

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	114 347 597	116 956 570
Pågående projekt	13	70 450	0
Summa materiella anläggningstillgångar		114 418 047	116 956 570
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 418 047	116 956 570
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 606	48 570
Övriga fordringar	14	5 564 252	6 120 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	254 040	181 704
Summa kortfristiga fordringar		5 834 898	6 351 246
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 584 833	5 518 102
Summa kassa och bank		5 584 833	5 518 102
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 419 731	11 869 348
SUMMA TILLGÅNGAR		125 837 778	128 825 918

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 322 737	89 322 737
Fond för yttre underhåll		5 361 969	5 431 526
Summa bundet eget kapital		94 684 706	94 754 263
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 152 981	-21 344 009
Årets resultat		-2 959 613	-1 878 529
Summa ansamlad förlust		-26 112 594	-23 222 538
SUMMA EGET KAPITAL		68 572 112	71 531 725
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	30 519 772	43 301 840
Summa långfristiga skulder		30 519 772	43 301 840
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 369 166	12 756 264
Leverantörsskulder		397 979	290 521
Skatteskulder		315 836	303 556
Övriga kortfristiga skulder		165 356	120 223
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	497 557	521 790
Summa kortfristiga skulder		26 745 894	13 992 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 837 778	128 825 918

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 520 841	-593 537
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 775 038	1 288 836
	1 254 197	695 299
Erhållen ränta	105 647	225 266
Erlagd ränta	-1 550 020	-1 504 657
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-190 176	-584 092
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 950	-152 056
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	146 240	118 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-86 886	-617 923
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-236 515	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-236 515	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-169 166	-156 264
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-169 166	-156 264
ÅRETS KASSAFLÖDE	-492 567	-774 187
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 486 238	12 260 425
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 993 671	11 486 238

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Virvelvind är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,99 %
Yttertak	45,37 %
Fasader	4,12 %
Balkonger	4,12 %
Fönster	2,16 %
Stamledningar VA	3,24 %
Stamledningar Värme	7,56 %
Styr & övervakning	5,34 %
Ventilation	4,12 %
El	2,84 %
Hissar	90,75
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 342 342	3 271 461
Servitutsavgäld	0	103 000
Hysesintäkter bostäder	676 361	579 540
Hysesintäkter lokaler	124 776	122 472
Hysesintäkter garage	130 468	128 068
Hysesintäkter p-plats	71 400	71 050
Nycklar/lås vidarefakturering	525	0
Övernattnings-/gästlägenhet	11 040	13 800
Pantsättningsavgift	2 337	5 157
Överlåtelseavgift	5 880	11 464
Administrativ avgift	3 381	1 372
Andrahandsuthyrning	28 768	26 963
Öres- och kronutjämning	3	0
Summa	4 397 281	4 334 347

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	1 320	940
Försäkringsersättning	0	78 065
Återbäring försäkringsbolag	11 790	6 873
Summa	13 110	85 878

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	258 418	274 067
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 843	15 459
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	10 625
Besiktningar	9 812	0
Hissbesiktning	9 065	7 360
Brandskydd	0	10 096
Gemensamma utrymmen	12 522	0
Sophantering	0	26 491
Snöröjning/sandning	24 795	42 393
Serviceavtal	18 451	22 469
Serviceavtal, hissar	20 521	0
Mattvätt/Hyrmattor	57 035	54 711
Förbrukningsmaterial	1 341	763
Summa	424 803	464 434

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	0	29 634
Tvättstuga	37 915	4 378
Trapphus/port/entr	18 229	0
Vind	1 324	0
Sophantering/återvinning	0	6 739
Dörrar och lås/porttele	15 244	1 510
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 833
VVS	57 488	17 952
Värmeanläggning/undercentral	0	2 100
Elinstallationer	578	6 928
Tele/TV/bredband/porttelefon	939	0
Hissar	101 943	40 937
Tak	0	12 938
Fönster	0	2 301
Vattenskada	0	190 959
Summa	233 660	318 209

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	544 463
VVS	0	120 890
Ventilation	0	144 204
Mark/gård/utemiljö	144 825	0
Summa	144 825	809 557

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	102 860	95 321
Uppvärmning	512 491	588 336
Vatten	231 078	209 601
Sophämtning/renhållning	163 054	117 579
Grovsopor	330	9 015
Summa	1 009 813	1 019 852

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	124 869	111 215
Tomträttsavgäld	266 624	199 968
Kabel-TV	65 892	48 537
Bredband	127 550	0
Fastighetsskatt	162 336	153 500
Korr. fastighetsskatt	0	-1 140
Summa	747 271	512 080

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	11 370	10 715
Juridiska åtgärder	103 001	90 626
Inkassokostnader	10 591	3 061
Revisionsarvoden extern revisor	37 625	18 125
Styrelseomkostnader	298	0
Fritids och trivselkostnader	4 603	1 586
Föreningskostnader	8 874	7 909
Förvaltningsarvode enl avtal	175 044	168 219
Överlåtelsekostnad	10 290	18 628
Pantsättningskostnad	4 410	6 020
Övriga förvaltningsarvoden	0	26 875
Administration	4 958	4 255
Konsultkostnader	22 410	25 497
Bostadsrätterna Sverige	7 370	0
Föreningsavgifter	1 800	0
Summa	402 643	381 516

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	147 000	166 853
Arbetsgivaravgifter	46 178	52 425
Summa	193 178	219 278

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 544 419	1 509 311
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	947
Summa	1 544 419	1 510 258

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 883 639	128 883 639
Årets inköp	166 065	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	129 049 704	128 883 639
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 927 069	-10 638 233
Årets avskrivning	-2 775 038	-1 288 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 702 107	-11 927 069
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	114 347 597	116 956 570
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 212 000	51 076 000
Taxeringsvärde mark	30 540 000	46 582 000
Summa	78 752 000	97 658 000

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	70 450	0
Summa pågående arbeten	70 450	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	155 414	152 836
Transaktionskonto	583 056	871 478
Borgo räntekonto	4 825 782	5 096 658
Summa	5 564 252	6 120 972

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	28 589	19 051
Förutbet försäkr premier	90 860	79 441
Förutbet kabel-TV	16 761	16 437
Förutbet tomträttsavgäld	66 656	66 656
Förutbet bredband	43 134	119
Upplupna intäkter	8 040	0
Summa	254 040	181 704

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2030-08-15	0,77 %	6 600 000	6 600 000
SBAB	2026-09-10	3,79 %	12 600 000	12 600 000
SBAB	2027-09-15	4,23 %	12 088 438	12 169 667
SBAB	2028-11-09	2,85 %	12 000 500	12 088 437
SBAB	2026-10-16	2,53 %	12 600 000	12 600 000
Summa			55 888 938	56 058 104
Varav kortfristig del			25 369 166	12 756 264

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 043 108 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	962	2 313
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	21 068
Uppl kostn el	8 883	9 558
Uppl kostnad Värme	60 361	0
Uppl kostnad Extern revisor	19 000	0
Uppl kostn räntor	0	5 601
Uppl kostn vatten	20 259	24 211
Uppl kostnad Sophämtning	14 286	9 661
Uppl kostnad arvoden	0	73 494
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	23 092
Förutbet hyror/avgifter	373 806	352 792
Summa	497 557	521 790

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

63 000 000

2024-12-31

63 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årlig hyreshöjning - förhandling med hyresgästföreningen genom jurist på SBC. Avgiftshöjning för bostadsrätterna med 5 %. Ytterligare amorteringar för att stärka föreningens förhandlingsläge inför kommande låneomförhandling i oktober 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Ida Johanna Dahm Hagensen
Ordförande

Sofie Andersson
Styrelseledamot

Emmeli Malmqvist
Styrelseledamot

Marcus Blomqvist
Styrelseledamot

Monica Susanne Karlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

JPA Revision AB
Jonas Daniel Karmebäck
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 08:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 15:40

DOCUMENT ID:

rJIR2oQ6-e

ENVELOPE ID:

rkHR2j7abe-rJIR2oQ6-e

DOCUMENT NAME:

Brf Virvelvind, 769629-8079 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

21 pages

SHA-512:

bb44a206b62367858188cd0de6775ec89c7f38c2c28160

0fc28abf7ee47f389404e87f41e80f0d87f7ff2e79661fddb

4b2663ad745ca4ad2761e8fa630d4ad71

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PERNILLA SOFIE ANDERS SON Sofie_andersson13@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 17:23 20.04.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.115.174
2. Monica Susanne Karlsson monica60karlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 19:42 20.04.2026 19:41	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.12
3. IDA JOHANNA DAHM HA GENSEN ida.hagensen@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 06:28 21.04.2026 06:20	eID Low	Swedish BankID IP: 217.71.2.184
4. EMMELI LISA MALMQVIST T emmelimalmqvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 12:56 21.04.2026 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.127.39
5. MARCUS BLOMQVIST s.marcus.blomqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:46 21.04.2026 18:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.240.22
6. Jonas Daniel Karmebäck jonas.karmeback@jpasverige.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 08:14 22.04.2026 08:14	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.143.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed