



# Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Virvelvinden med säte i STOCKHOLM org.nr. 769606-9611 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Orkanen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-01-01	1946
Virvelvinden 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-01-01	1946

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	p-platser	0
98	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 048
13	lägenheter (hyresrätt)	1 014
3	lokaler (hyresrätt)	119
<b>Totalt 117 objekt</b>		<b>7 181</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 4 st 1 rok, 55 st 2 rok, 42 st 3 rok, 8 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Allan Jarletun	Ordförande	2024-07-17	
Karin Rickard	Ledamot	2024-07-17	
Pia Kolmodin	Ledamot	2019-06-13	
Johan Belin	Ledamot	2025-07-13	
Johan Belin	Suppleant	2023-06-19	2025-07-14
Christer Engström	Ledamot	2025-07-14	
Hans Lindström	Ledamot	2022-06-17	
Lena Sjöman Bank	Ledamot	2025-07-13	
Richard Linde	Ledamot	2023-06-19	2025-07-13
Hampus Byström	Ledamot	2024-07-17	2025-07-13
Karolina Hedmo	Suppleant	2025-07-13	
Lee Fowler	Suppleant	2024-07-17	2025-07-13
Klas Nederman	Suppleant	2025-07-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Lindström, Johan Belin, Christer Engström, Karin Rickard, Lena Sjöman Bank, Karolina Hedmo och Klas Nederman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer har varit: Aisha Hassan och Hans Wrådhe samt extern revisor Ola Olsson, verksam hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Mats Björnsson (sammankallande) och Ida Skalk, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 10% och styrelsen har beslutat att höja med 5% från 2026-01-01.

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 2025-04-04.

Omläggning av yttertak och byte av takfönster klart alla bostadsfastigheter  
Styrssystem till hissar nyinstallerade, adresserna Simrishamnsvägen 12, 14, 19  
Åtgärdat buller och vibrationsmatta har installerats, tryck reglering av fläkten genomförd, Simrishamnsvägen 12  
Ny extern revisor vald vid extra stämma, Ola Olsson, Kungsbron Borevision  
Sålt och ombildat en hyresrätt till bostadsrätt  
Utökning av lån på 5 milj kr

Stamspolning

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

2009

Ny tvättstuga

Åtgärd av mark som sjunkit utanför S21

2010

Byggnation av återvinningsskjul

Renovering av hissar

Byte av backventiler i dusch/badrumskran

Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen

Anticimex-besiktning av badrum och kök

Plattläggning och utjämning av marken utanför S12

Lagning av granittrappa ner till S12

Omläggning och utökning av marktegel vid S19

Ny klätterställning till lekplatsen samt byte av sand

2011

Målning och underhåll av trapphus

De gamla originaldörrarna till portarna byts ut till nya

Installation av kodlås

Kanalrengöring med följande OVK besiktning

Stamspolning

Renovering av styrelserum, övernattningsrum och gemensamhetslokal

Markdränering runt S21

2012

Besiktning av balkonger

Byte av expansionskärl i undercentralerna

Sandlåda på lekplatsen

Målning av ledstänger

Insamling av matavfall i återvinningskjulet

Webbsida lanseras

2013

Samtliga glas i portarna byte till termoisolerande glas

Takfläktar (ventilationsfläktar) genomgångna

Ny dörr till återvinningskjulet

Tvättstugebokning via internet infört, samt nattöppen tvättstuga

Anticimex-besiktning av badrum och kök

Termografering av hus

2014

Genomgång och översyn av tak samt lås på takfönster.

Låskåpor monteras över låskolv på samtliga lgh ytterdörrar.

Informationspärm tas fram och distribueras till samtliga boende.

Brytbleck monteras på portarna

2015

Balkongrenovering färdigställs i fastighet 12 och 14

Nya föreningsstadgar fastställs vid extrastämma

Låsknapp för att öppna portar installeras

2016

Balkongrenovering färdigställs i S19 och S21. Samtliga balkonger avlägsnas och ersätts med nya betongplattor samt räcken enligt nuvarande säkerhetsföreskrifter

Översyn av fasader i samtliga hus; trasiga tegelstenar ersätts

Stentrappan utanför S 21 renoveras

De gamla trästegarna i samtliga vindsutrymmen byts ut mot aluminiumstegar

Informationspärmen läggs ut elektroniskt på Virvelvindens hemsida

Processen med förbättring av föreningens utemiljö påbörjas.

Offerter gällande utebelysning och nedgrävning av sopor tas in

2017

Stentrappor och stengolv i samtliga trapphus slipas och renoveras.

Utebelysningen förbättras genom att all väggfast utomhusarmatur byts ut och ett flertal nya lampor monteras.

Ventilationsfläkten i S14 byts

Trädinventering av arborist2018Indragning av fiber till samtliga lägenheter, lokaler och kringutrymmen.

OVK-besiktning

Ventilationsfläkten i S21 byts

Utredning kring ev. nedgrävning av avfallsbehållare

Uppdatering av föreningsstadgarna

Utbildning i Hjärt-och lungräddning, Hjärtstartare uppsatt i entré S14

Källardörrar ommålas i samband med klottersanering

2019

OVK ombesiktning med uppföljande åtgärder

Stamspolning genomförs

Värmeanläggning i undercentral utbytt i S21 och S19.

Fläktar S12 och S19 utbytta

Utvändig trapp vid S14 läggs om

Parkarbete utanför S21 utförsBesiktning av källarutrymmen

Balkongdörrar på våningsplan 4-6 renoveras

Målning av trapphus utfört 2019/2020. Besiktat och klart

2020

SBA, Systematiskt brandskyddsarbete i samtliga hus utfört

Balkongdörrar plan 3 och neråt åtgärdas

Otjänligt staket runt lekplatsen tas bort

Besiktning av yttertak i samtliga hus

Energideklaration utförs

Tidigare kontorslokal S12 säljs som lgh

Besiktning av skyddsrum (MSB)

2021

Asbestsanering av källarutrymmen S21 och S19

Brandskyddskontroll

Fasadbesiktning

Radonmätning

Utbyte av undercentraler i S12 och S14

Utbyte av termostater och injustering av värme i samtliga hus

Omläggning av yttertak S19

Guide med info om hur man som boende kan minska sin miljöpåverkan

Åtgärder skyddsrum

Dokument kring ombyggnationer framtaget

Oljud från ventilation S19 åtgärdat

Översyn av utemiljön

Inköp av utemöbler till uteplatser samt blomlådor

Besiktning av takfönster

## 2022

Asbestsanering källarutrymmen S12 och S14  
Fasadrenovering etapp 1 (hörn, stuprör etc)  
Nödbelysning installeras i alla hus  
Utemiljöarbete påbörjas  
Radonsanering  
Översyn av tvättstugan  
Översyn av låssystem  
OVK-besiktning

## 2023

OVK-åtgärder  
Anticimex-besiktning av badrum och kök  
Ytrenovering av övernattningslägenheten  
Stamspolning  
Översyn av hissar  
Fortsatt utemiljöarbete  
Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp  
Bytesrum iordningsställt i S21  
Brytskydd förbättrade på samtliga cykelrum samt elcentral och tvättstuga  
Brandsäkrade rökgångarna i de lägenheter med eldstad.

## 2024

Omläggning av yttertak S21  
Byte av takfönster S21  
Ytrenovering av övernattningslägenheten i S14  
Utemiljöarbete fortsätter  
OVK genomförd och godkänd

## 2025

Omläggning av yttertak S14 och S12  
Byte av takfönster S12, S14, S19  
Översyn av hissar och byte av styrsystem och hisslinor  
Översyn av åtgärder för fläktsystem  
Stamspolning

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

## 2026

Styrsystem hiss S21  
Byte av hissinredning i alla hus  
Energi besparings program påbörjas

## 2027

Byte av ekonomisk förvaltare till JE Ekonomi  
Fönsterrenovering

## 2028

Underhåll av tegelfogar  
Värmeledningar  
OVK  
Byte rökgasfläkt

## 2029 &amp; 2030

Uppdateras när energisparpaketet är igångsatt

## Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 140.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	59	28	-10	78	85
Skuldsättning, kr/kvm	1 810	1 114	1 114	2 127	3 328
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 149	1 133	1 133	0	0
Räntekänslighet, %	3	2	2	4	7
Energikostnad, kr/kvm	300	291	292	233	235
Årsavgifter, kr/kvm	744	579	547	581	563
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	77	74	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	810	738	724	719	728
Nettoomsättning, tkr	5 706	5 287	5 167	5 037	5 090
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 083	-4 056	-4 741	-5 445	-5 090
Soliditet, %	89	93	93	88	82

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 64 kr/m<sup>2</sup>. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% från 2026-01-01. 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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	127 838 743	0	0	127 838 743
Upplåtelseavgifter, kr	37 587 075	0	0	37 587 075
Underhållsfond, kr	0	0	30 856	30 856
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>165 425 818</b>	<b>0</b>	<b>30 856</b>	<b>165 456 674</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-38 938 162	-4 055 910	-30 856	-43 024 828
Årets resultat, kr	-4 055 910	4 055 910	-3 083 476	-3 083 476
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-42 994 072</b>	<b>0</b>	<b>-3 114 332</b>	<b>-46 108 304</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>122 431 746</b>	<b>0</b>	<b>-3 083 476</b>	<b>119 348 370</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 500 kr samt ianspråktagande skett med 319 644 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	-42 994 072
Årets resultat, kr	-3 083 476
Reservation till underhållsfond, kr	-350 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	319 644
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-46 108 404</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-46 108 404</b>
------------------------------------	--------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 706 210	5 287 473
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 198	14 200
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 816 408</b>	<b>5 301 673</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 801 149	-6 364 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-300 203	-278 023
Personalkostnader	Not 6	-319 048	-327 499
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 020 150	-2 125 485
Övriga rörelsekostnader		-168 056	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-8 608 606</b>	<b>-9 095 188</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 792 198</b>	<b>-3 793 515</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	47 470	52 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-338 748	-314 826
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-291 278</b>	<b>-262 395</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 083 476</b>	<b>-4 055 910</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 083 476</b>	<b>-4 055 910</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 083 476</b>	<b>-4 055 910</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	127 631 284	128 579 641
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	2 246 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>129 877 284</b>	<b>128 579 641</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>129 877 284</b>	<b>128 579 641</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 847 076	1 737 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	263 925	214 166
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 111 001</b>	<b>1 951 360</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 463 439	1 463 056
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>2 463 439</b>	<b>1 463 056</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>4 574 440</b>	<b>3 414 417</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>134 451 724</b>	<b>131 994 058</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 14	165 425 818	165 425 818
Fond för yttre underhåll		30 856	0
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>165 456 674</b>	<b>165 425 818</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-43 024 929	-38 938 162
Årets resultat		-3 083 476	-4 055 910
<b>Summa Ansamlad förlust</b>		<b>-46 108 405</b>	<b>-42 994 072</b>

### Summa Eget kapital

**119 348 270 122 431 746**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	8 000 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>8 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 000 000	0
Leverantörsskulder		586 826	425 293
Skatteskulder	Not 16	385 326	372 111
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	315 563	16 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	815 740	748 157
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>15 103 454</b>	<b>1 562 312</b>

### Summa Skulder

**15 103 454 9 562 312**

### Summa Eget kapital och skulder

**134 451 724 131 994 058**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 792 198	-3 793 515
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 020 150	2 125 485
Utrangeringar	168 056	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>3 188 206</b>	<b>2 125 485</b>
Erhållen ränta	827	52 431
Erlagd ränta	-338 748	-314 826
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>58 087</b>	<b>-1 930 425</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 754	-134 906
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	541 142	40 555
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>544 897</b>	<b>-94 350</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>602 984</b>	<b>-2 024 775</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 485 848	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 485 848</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	2 390 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 000 000	0
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 000 000</b>	<b>2 390 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 117 136</b>	<b>365 225</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 155 570</b>	<b>2 790 345</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 272 705</b>	<b>3 155 570</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för 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.

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.

#### **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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 429 512	4 013 392
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	72 576	72 291
	Hyror bostäder	1 265 035	1 207 122
	Hyror lokaler	103 548	105 516
	Hyror förbrukningsbaserad	5 724	7 632
	Hyror informationsöverföring	16 200	16 200
	Övriga primära intäkter	54 676	71 708
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 947 271</b>	<b>5 493 861</b>
	Hysesbortfall	-241 061	-206 388
	<i>Summa</i>	<b>-241 061</b>	<b>-206 388</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 706 210</b>	<b>5 287 473</b>

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	76 278	0
	Övriga sekundära intäkter	33 920	14 200
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>110 198</b>	<b>14 200</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-518 911	-571 429
	Snö och halk-bekämpning	-23 171	-42 157
	Reparationer	-411 585	-409 255
	Planerat underhåll	-319 644	-2 135 004
	Försäkringsskador	-113 389	-7 084
	El	-149 558	-155 987
	Uppvärmning	-1 564 664	-1 574 024
	Vatten	-440 498	-358 013
	Sophämtning	-310 240	-273 533
	Fastighetsförsäkring	-116 783	-110 967
	Kabel-TV och bredband	-133 693	-131 095
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-197 036	-189 879
	Tomträttsavgäld	-489 300	-395 775
	Övriga driftkostnader	-12 679	-9 979
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 801 149</b>	<b>-6 364 181</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-7 388	-800
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-58 191	-43 260
	Administrationskostnader	-70 937	-55 246
	Extern revision	-27 250	-24 500
	Konsultkostnader	0	-31 346
	Medlemsavgifter	-6 600	-7 330
	Föreningsverksamhet	-21 139	-22 390
	Övriga förvaltningskostnader	-108 699	-93 152
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-300 203</b>	<b>-278 023</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Övriga arvoden	-247 200	-241 200
	Sociala avgifter	-63 848	-78 299
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-319 048</b>	<b>-327 499</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	580	748
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	46 890	51 682
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>47 470</b>	<b>52 431</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-331 715	-306 678
	Övriga räntekostnader	-7 033	-8 148
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-338 748</b>	<b>-314 826</b>
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	153 614 771	153 614 771
	Årets investeringar	2 239 848	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-200 777	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>155 653 842</b>	<b>153 614 771</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 035 130	-22 909 645
	Årets avskrivningar	-3 020 150	-2 125 485
	Omklassificeringar	32 721	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-28 022 559</b>	<b>-25 035 130</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>127 631 283</b>	<b>128 579 641</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 400 000	90 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	655 000	748 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	118 000 000	130 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	257 000	314 000
	<i>Summa</i>	<b>219 312 000</b>	<b>221 262 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	4 485 848	0
	Omklassificering till byggnad	-2 239 848	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>2 246 000</b>	<b>0</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 809 266	1 692 514
	Övriga fordringar	37 810	44 681
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 847 076</b>	<b>1 737 195</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	46 643	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217 282	214 166
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>263 925</b>	<b>214 166</b>
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	865	482
	SBAB	2 462 574	1 462 574
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>2 463 439</b>	<b>1 463 056</b>
Not 14	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	127 838 743	127 838 743
	Upplåtelseavgifter	37 587 075	37 587 075
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	<b>165 425 818</b>	<b>165 425 818</b>

**Not 15 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>
SBAB Bank AB	2,84%	2026-11-09	8 000 000	0
SBAB Bank AB	2,60%	2026-04-02	5 000 000	0
			<b>13 000 000</b>	<b>0</b>
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 000 000	
Kortfristig del			13 000 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,75%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 16 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Skatteskulder</i>				
Skatteskulder			385 326	372 111
<i>Summa Skatteskulder</i>			<b>385 326</b>	<b>372 111</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>				
Övriga kortfristiga skulder			315 563	16 751
<i>Summa Övriga skulder</i>			<b>315 563</b>	<b>16 751</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			484 245	422 298
Övriga upplupna kostnader			331 495	325 859
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			<b>815 740</b>	<b>748 157</b>

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 2026-04-14.

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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Org.nr 769606-9611

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Virvelvinden för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Virvelvindens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt De förtroendevalda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 den 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. Den 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.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. 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 för LCE och god revisionsd 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 för LCE 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.

### De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Virvelvinden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

### Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB  
Extern revisor

### Hans Wrådhe

Förtroendevald revisor

### Aisha Hassan

Förtroendevald revisor



## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Virvelvinden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Allan Jarletun

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 13:11:52



### Hans Lindström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:17:06



### Christer Engström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:43:36



### Johan Belin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:59:26



### Pia Kolmodin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 14:31:25



### Lena Sjöman Bank

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 14:40:50



### Karin Rickard

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:39:48



### Hans Wrådhe

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:24:03



### Aisha Hassan

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 06:13:02



### Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 07:41:29



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Virvelvinden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Hans Wrådhe

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:26:53



### Aisha Hassan

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 06:06:52



### Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 07:40:29

