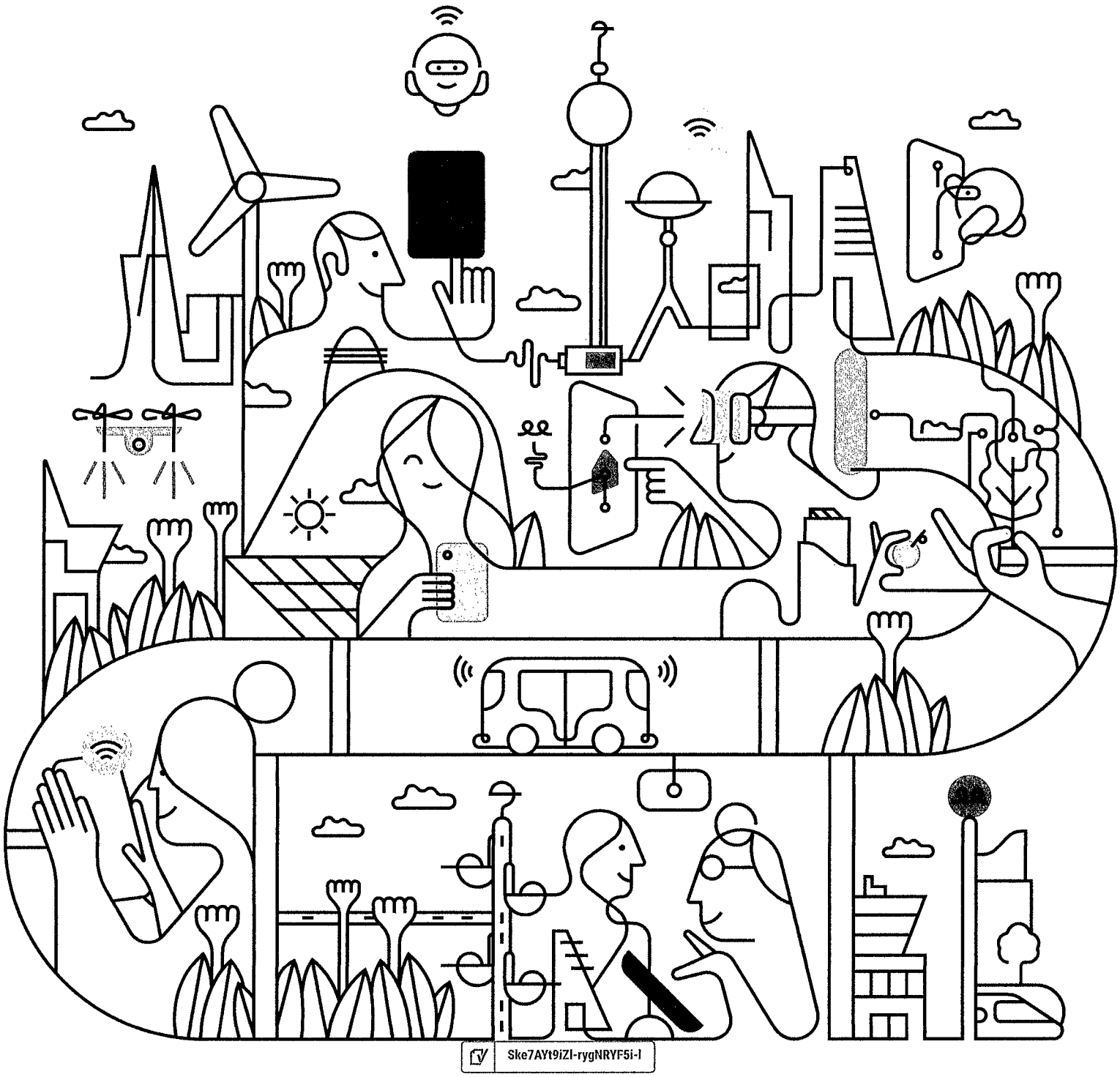
20260504406899

sbc

2025

Årsredovisning

Brf Vårliden nr 1



Ske7AYt9iZI-rygNRYF5i-I

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vårliden nr 1

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Vårliden nr 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-04-23. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Falun 29/4 2026

Ort och datum

Underskrift

Anders Cohen

Namnförtydligande

Ske7AYt9iZI-rygNRYF5i-I

20260504060900

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.

Ske7AYt9iZI-rygNRYF5i-I

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende (vara folkbokförd på föreningens adress) och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Falun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vårlidsskolan 1	1990	Falun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dalarnas Försäkringsbolag

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1890-1990 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 637 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 637 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Cohen	Ordförande
Per Abrahamsson	Vice ordförande
Birgitta Runström	Sekreterare
Mats Olsson	Kassör
Åsa Margareta Gårdbro	Ledamot
Lotta Eva Marianne Fisk	Suppleant
Michael Lees	Suppleant

Ske7AYt9iZI-rygNRYF5i-I

20260304069O1

Valberedning

Bärbel Lees
Ragnar Kroona
Jemt Anna Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anders Hassis *Godkänd revisor* DalRev Revision & Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2022
- Byte av värmeåtervinningssystem

2023
- Byte av motorvärmare till laddboxar på 28 p-platser. Fiberinspektion och spolning av samtliga lägenheters avloppssystem.

2024
- Ommålning av gröna trädetaljer på carportarna. Putsskador på C-husets fasad är renoverade. Frånluftsfläkt uppsatt i soprummet.

Planerade underhåll

2026
- Ommålning av vissa kolonner samt delar av fönster och fönsterbleck på A- och B-husen. Fönster, fönsterbleck och trädetaljer på C-huset.

Avtal med leverantörer

Byte av dörrmattor entréer	Elis Mattor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	BestEl AB
Fjärrvärme, vatten, avlopp samt elnät	Falu Energi och Vatten
Jour och larm	Komfast AB
Kabel, TV, bredband	Tele2
Rengöring av soptunnor	Lejrom Rengör AB
Servicveavtal hissar	Kone AB
Snöröjning och sandning	Komfast AB
Teknisk förvaltning	Komfast AB

Ske7AYt9iZI-rygNRYF5i-I

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har två av föreningens lån satts om. Ett 1/6 2025. Lånet storlek är på 3 800 000 kr. Räntan på detta är 2,66 % och nästa villkorsändring är 1/6 2026, dvs 1-årigt lån. Det andra lånet sattes om 1/7 2025. Det lånet är på 3 700 000 kr, villkorsperioden är 2 år och räntan är på 2,62 %.

Under året har vi amorterat 400 000 kr. Föreningens nuvarande låneskuld är 11 500 000 kr.

För övrigt är föreningens ekonomi fortfarande i god balans.

Föreningens intäkter ligger, som förväntat, helt i nivå med budget men däremot har kostnaderna för våra utgifter varit klart lägre än budget. Under året har styrelsen genomfört arbetet med att föreningen övergår från K2- till K3-redovisning när det gäller avskrivningar. Detta i enlighet med Skatteverkets beslut för bostadsrättsföreningar som syftar till att ge en tydligare uppfattning om vilka kostnader i framtiden som behöver hanteras.

För att föreningens goda ekonomiska situation ska kunna bestå så har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 2 % inför 2026 avseende månadsavgifterna på lägenheter och p-platser.

Under 2026 kommer två av föreningens tre lån att sättas om, dels 1/6, dels 1/10.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Under det gångna verksamhetsåret inga förändringar av tidigare föreliggande avtal gjorts. Avtal om de kommande renoveringsarbetena på husen, har efter upphandling tecknats med Mullbacks Måleri & Golv AB.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 40 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Ske7AYt9iZI-rygNRYF5i-I

20260504069O2

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 370 311	2 297 113	2 150 105	1 882 420
Resultat efter fin. poster	263 694	211 449	163 619	-87 238
Soliditet (%)	48	47	46	45
Yttre fond	494 324	397 759	279 470	156 502
Taxeringsvärde	37 969 000	38 308 000	38 308 000	38 308 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	846	818	765	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	93,6	91,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 361	4 521	4 673	4 787
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 361	4 521	4 673	4 787
Sparande / kvm totalyta, kr	292	231	199	99
Elkostnad / kvm totalyta, kr	74	73	69	104
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	81	89	82	67
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	44	37	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	210	205	189	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	3,36	2,85	-
Räntekänslighet (%)	5,15	5,53	6,11	-

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.

Ske7AYt9iZI-rygNRYF5i-I

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	6 997 200	-	-	6 997 200
Fond, yttre underhåll	397 759	-59 937	156 502	494 324
Balanserat resultat	3 184 904	271 386	-156 502	3 299 788
Årets resultat	211 449	-211 449	263 694	263 694
Eget kapital	**10 791 312**	**0**	**263 694**	**11 055 006**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 456 290
Årets resultat	263 694
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 502
Totalt	**3 563 482**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**3 563 482**

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

20260504069O3

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 370 312	2 297 113
Övriga rörelseintäkter	3	6 939	1 350
Summa rörelseintäkter		**2 377 251**	**2 298 463**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 098 420	-1 177 885
Övriga externa kostnader	9	-69 287	-64 857
Personalkostnader	10	-127 273	-135 166
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-506 040	-337 512
Summa rörelsekostnader		**-1 801 019**	**-1 715 420**
RÖRELSERESULTAT		**576 231**	**583 044**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 141	35 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-336 678	-406 950
Summa finansiella poster		**-312 537**	**-371 595**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**263 694**	**211 449**
ÅRETS RESULTAT		**263 694**	**211 449**

Ske7AYt9iZI-rygNRYF5i-I

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	20 934 219	21 415 755
Maskiner och inventarier	13	187 824	212 328
Summa materiella anläggningstillgångar		**21 122 043**	**21 628 083**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**21 122 043**	**21 628 083**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	788 059	423 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	72 531	80 278
Summa kortfristiga fordringar		**860 590**	**503 910**
Kassa och bank			
Kassa och bank		883 572	861 975
Summa kassa och bank		**883 572**	**861 975**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 744 162**	**1 365 886**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 866 205**	**22 993 969**

Ske7AYt9iZI-rygNRYF5i-I

20260504069O4

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 997 200	6 997 200
Fond för yttre underhåll		494 324	397 759
Summa bundet eget kapital		**7 491 524**	**7 394 959**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 299 788	3 184 904
Årets resultat		263 694	211 449
Summa fritt eget kapital		**3 563 482**	**3 396 353**
SUMMA EGET KAPITAL		**11 055 006**	**10 791 312**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 700 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		**3 700 000**	**4 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 800 000	7 900 000
Leverantörsskulder		7 341	2 870
Skatteskulder		3 199	3 190
Övriga kortfristiga skulder		24 298	3 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	276 361	293 036
Summa kortfristiga skulder		**8 111 199**	**8 202 657**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 866 205**	**22 993 969**

Ske7AYt9iZI-rygNRYF5i-I

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**576 231**	**583 044**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	506 040	337 512
	1 082 271	**920 556**
Erhållen ränta	24 571	35 355
Erlagd ränta	-331 886	-406 950
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**774 956**	**548 961**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 261	395 986
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 750	-51 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**785 967**	**892 975**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-400 000**	**-400 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**385 967**	**492 975**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 272 110**	**779 134**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 658 077**	**1 272 110**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Ske7AYt9iZI-rygNRYF5i-I

20260304069O5

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vårliden nr 1 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	0,77 - 1,63 %
Yttertak	1,63 - 4,35 %
Fasader	1,00 - 6,53 %
Balkonger	1,63 - 3,27 %
Fönster	3,27 - 6,53 %
Stamledningar VA	3,27 - 4,35 %
Stamledningar Värme	1,45 - 1,63 %
Styr & övervakning	3,27 %
Ventilation	3,27 %
El	3,27 - 4,35 %
Hissar	3,27 %
Installationer	10,00 %

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.

Ske7AYt9iZI-rygNRYF5i-I

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	2 156 172	2 073 240
Hyresintäkter p-plats	10 747	11 078
Hyror carport	88 320	84 960
Bredband	75 225	79 250
Elintäkter laddstolpe	300	275
Elintäkter laddstolpe moms	31 575	33 509
Gemensamhetslokal	0	665
Nycklar/lås vidarefakturering	0	420
Övernattnings-/gästlägenhet	6 600	7 000
Fakturerade kostnader	0	735
Pantsättningsavgift	588	573
Överlåtelseavgift	0	4 179
Administrativ avgift	784	686
Andrahandsuthyrning	0	540
Öres- och kronutjämning	1	3
Summa	**2 370 312**	**2 297 113**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 800	1 350
Återbäring försäkringsbolag	5 139	0
Summa	**6 939**	**1 350**

20260504406906

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	130 586	128 232
Fastighetsskötsel utöver avtal	33 878	47 665
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 810	35 959
Hissbesiktning	0	2 930
Brandskydd	0	4 491
Gårdkostnader	2 604	0
Sophantering	3 506	3 569
Snöröjning/sandning	23 581	40 515
Serviceavtal	0	7 346
Serviceavtal, hissar	7 595	0
Mattvätt/Hyrmattor	16 400	18 165
Förbrukningsmaterial	3 676	1 256
Summa	**228 636**	**290 127**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	48 149	0
Dörrar och lås/porttele	0	2 991
VVS	0	475
Elinstallationer	0	738
Hissar	40 432	12 279
Fasader	0	33 375
Balkonger/altaner	0	6 619
Summa	**88 581**	**56 476**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	0	59 937
Summa	**0**	**59 937**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	196 405	191 822
Uppvärmning	213 226	233 543
Vatten	143 675	114 686
Sophämtning/renhållning	47 134	60 987
Summa	**600 440**	**601 038**

Ske7AYt9iZI-rygNRYF5i-I

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 229	49 355
Kabel-TV	20 084	16 058
Bredband	58 626	62 514
Fastighetsskatt	44 824	42 380
Summa	**180 763**	**170 307**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	739
Revisionsarvoden extern revisor	10 000	10 000
Fritids och trivselkostnader	3 307	3 157
Föreningskostnader	1 808	1 713
Förvaltningsarvode enl avtal	41 936	40 236
Överlåtelsekostnad	0	4 011
Pantsättningskostnad	882	860
Övriga förvaltningsarvoden	5 619	0
Administration	5 735	4 140
Summa	**69 287**	**64 857**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	34 000	44 000
Övriga arvoden	14 000	14 000
Lön - lokalvård	51 731	50 640
SPP/tjänstepension/FORA	2 598	970
Arbetsgivaravgifter	24 394	25 027
Löneskatt	549	528
Summa	**127 273**	**135 166**

Föreningen har haft en deltidsanställd.
10 000 kr av styrelsearvodet 2024 avser en försenad utbetalning avseende 2023.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	336 678	406 950
Summa	**336 678**	**406 950**

Ske7AYt9iZI-rygNRYF5i-I

20260504406907

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 275 499	32 275 499
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**32 275 499**	**32 275 499**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 859 744	-10 546 736
Årets avskrivning	-481 536	-313 008
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11 341 280**	**-10 859 744**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**20 934 219**	**21 415 755**
I utgående restvärde ingår mark med	*975 000*	*975 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 400 000	29 200 000
Taxeringsvärde mark	8 569 000	9 108 000
Summa	**37 969 000**	**38 308 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	245 000	245 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**245 000**	**245 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-32 672	-8 168
Årets avskrivning	-24 504	-24 504
Utgående ackumulerad avskrivning	**-57 176**	**-32 672**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**187 824**	**212 328**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 554	13 498
Transaktionskonto	214 318	198 764
Borgo räntekonto	560 187	211 370
Summa	**788 059**	**423 632**

Ske7AYt9iZI-rygNRYF5i-I

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	53 381	52 376
Förutbet kabel-TV	3 932	5 374
Förutbet bredband	11 685	14 513
Upplupna intäkter	3 533	7 585
Upplupna ränteintäkter	0	430
Summa	**72 531**	**80 278**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	Lånet löst	0,00 %		4 000 000
Handelsbanken	2027-06-30	2,61 %	3 700 000	3 900 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,83 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2026-06-01	2,66 %	3 800 000	
Summa			**11 500 000**	**11 900 000**
Varav kortfristig del			7 800 000	7 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 500 000 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	411	18 751
Uppl kostn el	20 579	21 976
Uppl kostnad Värme	24 652	30 180
Uppl kostnad Extern revisor	10 000	10 000
Uppl kostn räntor	8 143	3 351
Uppl kostn vatten	11 561	9 818
Uppl kostnad Sophämtning	4 013	3 718
Förutbet hyror/avgifter	197 002	195 242
Summa	**276 361**	**293 036**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 479 000	31 479 000

Ske7AYt9iZI-rygNRYF5i-I

20260504406908

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Ske7AYt9iZI-rygNRYF5i-I

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Falun

Anders Cohen
Ordförande

Åsa Margareta Gårdbro
Ledamot

Birgitta Runström
Sekreterare

Mats Olsson
Kassör

Per Abrahamsson
Vice ordförande

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

DalRev Revision & Redovisning AB
Anders Hassis
Godkänd revisor

Ske7AYt9iZI-rygNRYF5i-I



20260504066909

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.04.2026 13:47

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 01.04.2026 14:04

DOCUMENT ID:
rygNRYF5i-I

ENVELOPE ID:
Ske7AYt9iZl-rygNRYF5i-I

DOCUMENT NAME:
Brf Vårliden nr 1, 716456-9332 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
37b6af0c96e57aa68ab8a803d4dc59c41f6243aec29e929b9095c4baad8c4254a58d119aba0ca132d9232f11586abba8bd311641491b9b933b95e39996855b4b

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. ANDERS COHEN	**Signed**	**01.04.2026 15:09**	**eID**	**Swedish BankID**
hoc.and1@gmail.com	Authenticated	01.04.2026 14:55	Low	IP: 83.249.133.32
2. NINA BIRGITTA RUNSTRÖM	**Signed**	**01.04.2026 15:42**	**eID**	**Swedish BankID**
rusbir56@gmail.com	Authenticated	01.04.2026 15:33	Low	IP: 83.249.133.32
3. PER ANDERS ABRAHAMSSON	**Signed**	**01.04.2026 17:39**	**eID**	**Swedish BankID**
per.anders.abrahamsson@telia.com	Authenticated	01.04.2026 17:38	Low	IP: 80.216.240.52
4. MATS GUNNAR OLSSON	**Signed**	**02.04.2026 08:24**	**eID**	**Swedish BankID**
olssonmats59@gmail.com	Authenticated	01.04.2026 14:19	Low	IP: 155.4.50.101
5. Åsa Margareta Gårdbro	**Signed**	**03.04.2026 11:58**	**eID**	**Swedish BankID**
asa@gardbro.se	Authenticated	03.04.2026 11:38	Low	IP: 94.234.83.111
6. ANDERS HASSIS	**Signed**	**03.04.2026 13:47**	**eID**	**Swedish BankID**
anders.hassis@dalrev.se	Authenticated	03.04.2026 13:46	Low	IP: 98.128.136.156

* 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

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

20260504069 10

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårliden Nr 1
Org.nr. 716456-9332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vårliden Nr 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.
En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

SJVCtKcs-x-Hy4CFY5iZx

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vårliden Nr 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borlänge den dag som framgår av min elektroniska signatur

Anders Hassis
Godkänd revisor

SJVCtKcs-x-Hy4CFY5iZx

202605040691 1



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.04.2026 13:47

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 01.04.2026 14:04

DOCUMENT ID:
Hy4CFY5iZx

ENVELOPE ID:
SJVCtKcs-x-Hy4CFY5iZx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse_.pdf
2 pages

SHA-512:
a30e786a7d61bc92593a12f002c7aad315ec69699a1410
46f45c014bfb1d373879450da977801f6d9df46b779a96
d6be70942b8362d39d67dcce56239da109a3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS HASSIS	**Signed**	**03.04.2026 13:47**	**eID**	**Swedish BankID**
anders.hassis@dalrev.se	Authenticated	03.04.2026 13:46	Low	IP: 98.128.136.156

* 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

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