

Årsredovisning
för
Vindshem Aktiebolag
559064-5189

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-27.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Daniel Fröberg, Styrelseledamot
2026-03-02

Styrelsen för Vindshem Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Vindshem AB är ett privatägt aktiebolag med säte i Göteborg som är inriktat på fastighetsutveckling. Bolaget är specialiserat på vinds- och lokalkonverteringar i befintlig bebyggelse, främst för bostadsrättsföreningar.

Med en ambition att alltid skapa bostäder av högsta kvalitet anpassas varje projekt efter befintliga förutsättningar, med fokus på hållbara och noggrant utvalda material. Vindshem AB strävar efter att bidra till en tätare och mer levande stadsbild genom hållbar fastighetsutveckling.

Bolaget är verksamt i både Göteborg och Stockholm.

Hållbarhet

Vår ambition är att de bostäder som vi bygger ska stå emot tidens tand och åldras vackert under många år framöver. Vindshem AB använder sig av högkvalitativa material från erkända leverantörer med tydliga miljöprofiler. Vindshem AB har pekat ut områden som vi valt att fokusera på avseende hållbarhetsfrågor.

Att främja god hälsa på arbetsplatsen

I våra upphandlingar krävs det att samtliga som arbetar i våra projekt ska innefattas av kollektivavtal som säkerställer en rättvis och säker anställning.

Att verka för klimatet

I våra projekt nyttjar vi redan befintliga byggnader som genomför energieffektiviserande åtgärder i samband med detta. Vi verkar för bostadsutveckling som ger minimal klimatpåverkan.

Att engagera oss i det lokala samhället

Vindshem AB främjar alltid de lokala företagen som leverantörer och entreprenörer med ett med personligt samarbete. Vi verkar för ett livskraftigt lokalt näringsliv.

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands Län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har flera projekt slutförts med gott resultat samtidigt som nya projekt har förvärvats och tillförts bolagets projektportfölj. Marknadsförutsättningarna har varit gynsamma, med ett fortsatt starkt intresse för nyproducerade premiumbostäder i attraktiva lägen. Byggkostnaderna har varit stabila under året och i kombination med sjunkande finansieringskostnader bedöms utsikterna framåt som positiva.

Som ett led i bolagets tillväxtstrategi har Vindshem under året etablerat ett kontor i Stockholm med egen personal på plats, i syfte att expandera verksamheten och ta marknadsandelar på en ny geografisk marknad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	37 525	37 246	13 125	32 513

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Resultat efter finansiella poster	2 339	-395	338	-839
Soliditet (%)	21	12	73	19

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 900 203	-394 909	1 555 294
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-394 909	394 909	0
Årets resultat			1 553 136	1 553 136
Belopp vid årets utgång	50 000	1 505 294	1 553 136	3 108 430

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till kr 1.900.000 (1.900.000).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 505 295
årets vinst	1 553 136
	3 058 431

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (400 kronor per aktie)	200 000
i ny räkning överföres	2 858 431
	3 058 431

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	37 524 999	37 245 500
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning	-385 776	-1 334 787
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	37 139 223	35 910 713

Rörelsekostnader

Material och underentreprenörer	-29 594 047	-33 608 605
Övriga externa kostnader	-4 683 212	-2 396 286
Summa rörelsekostnader	-34 277 259	-36 004 891
Rörelseresultat	2 861 964	-94 178

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	588	1 172
Räntekostnader och liknande resultatposter	-523 628	-301 903
Summa finansiella poster	-523 040	-300 731
Resultat efter finansiella poster	2 338 924	-394 909

Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder	-485 655	0
Summa bokslutsdispositioner	-485 655	0
Resultat före skatt	1 853 269	-394 909

Skatter

Skatt på årets resultat	-300 133	0
-------------------------	----------	---

Årets resultat

1 553 136 **-394 909**

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Varulager m. m.

Pågående arbete för annans räkning

2

599 260

985 036

Summa varulager

599 260

985 036

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

7 849 551

350 000

Övriga fordringar

393

37 771

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 439 695

11 101 450

Summa kortfristiga fordringar

15 289 639

11 489 221

Kassa och bank

Kassa och bank

972 354

994 210

Summa kassa och bank

972 354

994 210

Summa omsättningstillgångar

16 861 253

13 468 467

SUMMA TILLGÅNGAR

16 861 253

13 468 467

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 505 295	1 900 204
Årets resultat		1 553 136	-394 909
Summa fritt eget kapital		3 058 431	1 505 295
Summa eget kapital		3 108 431	1 555 295
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		485 655	0
Summa obeskattade reserver		485 655	0
Långfristiga skulder			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		450 000	0
Summa långfristiga skulder		450 000	0
Kortfristiga skulder			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut	3	4 300 000	9 500 000
Leverantörsskulder		79 274	25 463
Skulder till koncernföretag		0	2 350 807
Skatteskulder		262 370	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 175 523	36 902
Summa kortfristiga skulder		12 817 167	11 913 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 861 253	13 468 467

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Tjänste- och entreprenaduppdrag

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt alternativregeln.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Pågående arbete för annans räkning

	2025-12-31	2024-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	599 260	985 036
Fakturerade belopp	0	0
	599 260	985 036

Not 3 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	1 500 000	0
Andra ställda säkerheter	4 000 000	9 500 000
	5 500 000	9 500 000

Not 4 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 750.000 (0) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	450 000	0
	450 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	300 000	0
	300 000	0

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2026-02-27

Göteborg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Fröberg
Daniel Fröberg
Ordförande
2026-02-27

Robert Koprowicz
Robert Koprowicz
2026-02-27

Christian Schlosser
Christian Schlosser
2026-02-27

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-02-27

Heléne Ekman
Heléne Ekman
Godkänd revisor, medlem i FAR

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vindshem Aktiebolag, org.nr 559064-5189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vindshem Aktiebolag för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vindshem Aktiebolags 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 bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Vindshem Aktiebolag 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 bolagets 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vindshem Aktiebolag för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 Vindshem Aktiebolag 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2026-02-27

Heléne Ekman

Heléne Ekman
Godkänd revisor