

Årsredovisning 2025

Brf Vindö

702001-3970



 [HydYqyT6Zl-H1g_Y51a6We](#)

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vindö

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. 6.
Flerårsöversikt	s. 7.
Upplysning vid förlust	s. 7.
Förändringar i eget kapital	s. 8.
Resultatdisposition	s. 8.
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Vindö 1	1958	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2027-12-31.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 127 bostadsrätter om totalt 9 694 kvm 14 lokaler och 12 bostadsrättslokaler om totalt 558 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 251 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fahad Sarqume	Ordförande
Joel Granwald	Styrelseledamot
Anders Dovervik	Styrelseledamot
Maria Hansson	Styrelseledamot
William Töyrä	Styrelseledamot
Thomas Jarlvik	Suppleant
Doris Arad	Suppleant
Jennifer Örtholm	Suppleant

Valberedning

Mirjana Zivic
Johanna Gustafsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Joakim Mattsson	Extern revisor	Kungsbron Borevision AB
August Anderson	Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision AB
Denise Ask Nunes	Internrevisor	
Nikolas Gutierrez Contreras	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2026-02-02. Nya stadgar för föreningen, Förrätta fyllnadsval till styrelsen, Förrätta val till valberedningen..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2000 ● PCB-inventering
- 2003 ● Källargångar renoverade
- 2005 ● Renovering av entréer och trapphus
- 2008 ● Renovering undercentraler fjärrvärme
- 2010 ● Nya maskiner i tvättstugor och torkrum
- 2011 ● Nya kallvattenrör i källargångarna
- 2011-2013 ● Infodring avloppsrör samt dagvattenrör från taken
- 2014 ● Reparation av puts och målning, samt byte av branddörrar i trapphus och källare
- 2016 ● Nya rör nedgrävda för fjärrvärmeservisledning
- 2021-2024 ● Byte av hissar
- 2022 ● Nytt låssystem iLoq med elektroniska nycklar och cylindrar
- 2022-2023 ● Radonmätning utförd
Byte av takduk runt takets yttersektion, utanför vindsförrådets plåttak
Ny avfallshantering och förpackningsinsamling inom vår tomt
Solpaneler på plåttak över vindsvåning
- 2023 ● Laddplatser för elfordon
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
- 2025 ● Målning av garageportars utsida (utsidan är föreningens ansvar)
Rörspolning i köksavlopp

Planerade underhåll

- 2026 ● OVK och OVK åtgärder
Laga betonggolv i källare 30 C (Golvavjämning)
- 2026-2027 ● Byte av varmvatten- och VVC-ledningar (i fastighetens gemensamma utrymmen)
målning av takplåt på garage och entréer
- 2027 ● Byte av elstammar/elstigare samt servisledning för el
Byte av takluckor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Elhandel	Nordic Green Energy
Elnät	Ellevio
Entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor
Fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg	Folksam via Bolander
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Fastighetsnät (ethernet)	Telia
Hämtning av återvinning	PreZero
Hissbesiktning och funktionskontroll	Hissbesiktningar i Sverige AB
Hissunderhåll och hissjour	Kone
Hushållsavfall och matavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Kabel-TV, bredband samt TV- och radioavtal	Tele2
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Snöröjning på tak Stockholm Exergi – fjärrvärme	Takvärn Produktion AB
Städning av föreningsutrymmen	Akleja Management & Consult
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	APHOS
Trädgårdsskötsel och snöröjning på mark	Hus- & Villaträdgårdar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 2 procent från 2025-01-01. Under året beslutades även om en avgiftshöjning om 8 procent från 2026-01-01. Höjningarna är kopplade till ökade avsättningar enligt föreningens underhållsplan samt generella kostnadsökningar, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar finansiering av fastighetens underhåll.

Styrelsen har vidare beslutat att binda två lån i syfte att skapa ökad förutsägbarhet i föreningens ekonomi. Ett lån om cirka 3,5 miljoner kronor bands under åtta år och ett lån om cirka 4 miljoner kronor bands under fyra år. Under året har amortering skett enligt plan.

Förändringar i avtal

Föreningen har per 2025-01-01 bytt ekonomisk förvaltare till Simpleko.

Nya låneavtal har tecknats i samband med ombindning av två lån.

Ny revisor för verksamhetsåret är Kungsbron Borevision.

Övriga uppgifter

Verksamhetsåret 2025 har i stor utsträckning präglats av ett arbete med att stärka föreningens långsiktiga förvaltning och den interna strukturen för ledning, styrning och uppföljning. Styrelsen har hanterat flera frågor med historik från tidigare år, samtidigt som behovet av förbättrad dokumentation, tydligare struktur och långsiktig ekonomisk planering har bedömts varit stort.

För att skapa bättre underlag för framtida beslut om underhåll av fastigheten har styrelsen under året låtit upprätta en ny underhållsplan. Den har gett föreningen en mer realistisk bild av fastighetens långsiktiga behov och visat att tidigare ekonomiska avsättningar inte varit tillräckliga i förhållande till kommande underhåll. Därigenom har styrelsen fått ett bättre underlag för långsiktig ekonomisk planering.

Styrelsen har också arbetat med att besvara tidigare revisorsfrågor, följa upp äldre ärenden och projekt samt förbättra dokumentation och rutiner i förvaltningen. Arbetet har även omfattat ett fortsatt tydliggörande av ansvar och arbetsformer inom styrelsen och mellan styrelsen och den tekniska förvaltaren Aphos Förvaltning AB. Från och med den 1 januari 2025 anlitas Simpleko som ny ekonomisk förvaltare. Bytet är en del av arbetet med att stärka kvalitet, transparens och uppföljning i den ekonomiska förvaltningen. Under året har föreningen även behövt utse en ny extern revisor, och Kungsbron Borevision anlätades för uppdraget.

Vidare har styrelsen hanterat flera större frågor, däribland den tidigare renoveringen av garagen som är upprättade som bostadsrätter, OVK-frågan, frågor om momsregistrering och momshantering vid uthyrning av lokaler, parkeringsplatser och laddstolpar samt följderna av den omfattande vattenskadan i fastigheten i februari som bland annat påverkade föreningens hissar. I flera av dessa frågor har extern sakkunskap och juridisk rådgivning inhämtats för att säkerställa en korrekt och långsiktigt hållbar hantering. Flera ärenden är ännu inte slutligt avslutade och kommer därför att kräva fortsatt arbete under 2026.

Året har även präglats av ett fortsatt arbete med att utveckla styrelsens arbetssätt mot tydligare struktur, bättre kontinuitet och minskat personberoende. Som en del av detta har styrelsen arbetat för att tydliggöra ansvar, skapa bättre överlämning mellan olika uppgifter och i vissa fall flytta uppgifter som inte utgör renodlat styrelsearbete till avlönade eller externa funktioner. Styrelsens bedömning är att detta är en viktig förutsättning för att föreningens förvaltning ska vara hållbar över tid.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 164 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 165 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 802 688	7 579 423	6 877 681	6 426 097
Resultat efter fin. poster	-792 729	-833 350	-371 217	-847 224
Soliditet (%)	44	42	43	45,3
Yttre fond	4 647 110	4 669 436	-	-
Taxeringsvärde	196 826 000	188 453 000	188 453 000	188 453 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	713	695	610	599
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,4	87	88,6	90
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 924	1 977	2 003	1 857
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 823	1 786	1 904	1 661
Sparande / kvm totalyta, kr	127	133	-81	108
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	29	29	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	162	143	127	115
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	33	19	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	236	194	172	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,47	3,68	3,11	1,81
Räntekänslighet (%)	2,70	3	3,3	3

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 exkl. garageyta.

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

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat uppgår till -753 136 kr. Förlusten förklaras främst av föreningens avskrivningar samt ökade kostnader kopplade till drift, underhåll och långsiktig förvaltning. Under året har föreningen också arbetat fram en ny underhållsplan, vilken visar att tidigare ekonomiska avsättningar inte varit tillräckliga i förhållande till fastighetens framtida underhållsbehov.

Styrelsen bedömer att föreningen trots årets redovisade förlust har förutsättningar att fullgöra sina framtida

ekonomiska åtaganden. Bedömningen grundas bland annat på att kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt. Föreningen har även god likviditet vid årets slut samt att avgifterna har höjts från 2025-01-01 och ytterligare höjts från 2026-01-01 för att möta ökade kostnader och stärka finansieringen av kommande underhåll. Styrelsen följer kostnadsutvecklingen och föreningens likviditet löpande och kommer vid behov att vidta ytterligare åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	656 140	-	-	656 140
Upplåtelseavgifter	496 626	-	-	496 626
Fond, yttre underhåll	4 669 436	-	-22 326	4 647 110
Balanserat resultat	10 814 444	-833 350	22 326	10 003 419
Årets resultat	-833 350	833 350	-792 729	-792 729
Eget kapital	15 803 296	0	-792 729	15 010 567

I december 2023 uppläts ett garage med bostadsrätt. Insats och upplåtelseavgift betalades in i januari 2024. Vid övertagande från tidigare förvaltare upptäcktes att beloppen hade bokförts felaktigt och endast korrigerats i årsredovisningen för 2024. För att säkerställa att bokföringen överensstämmer med den fastställda årsredovisningen för 2024 har korrigerings skett i bokföringen under 2025, vilket medför en ökning av upplåtelseavgifter och insatser detta år trots att ingen ny upplåtelse skett.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	10 003 419
Årets resultat	-792 729
Totalt	9 210 690

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-411 733
Balanseras i ny räkning	9 322 423
	9 210 690

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 802 688	7 565 615
Övriga rörelseintäkter	3	108 922	62 606
Summa rörelseintäkter		7 911 610	7 628 221
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 595 169	-5 283 704
Övriga externa kostnader	9	-489 845	-448 098
Personalkostnader	10	-270 009	-230 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 782 972	-1 802 135
Summa rörelsekostnader		-8 137 995	-7 763 938
RÖRELSERESULTAT		-226 384	-135 717
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 086	15 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-578 431	-712 694
Summa finansiella poster		-566 345	-697 633
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-792 729	-833 350
ÅRETS RESULTAT		-792 729	-833 350

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 18	30 499 222	31 474 510
Maskiner och inventarier	13	2 423 021	3 230 705
Pågående projekt		0	117 666
Summa materiella anläggningstillgångar		32 922 243	34 822 881
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 922 243	34 822 881
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		83 211	93 256
Övriga fordringar	14	23 076	364 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	406 856	8 760
Summa kortfristiga fordringar		513 143	466 950
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 118 451	1 969 625
Summa kassa och bank		2 118 451	1 969 625
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 631 594	2 436 575
SUMMA TILLGÅNGAR		35 553 837	37 259 456

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 152 766	1 152 766
Fond för yttre underhåll		4 647 110	4 669 436
Summa bundet eget kapital		5 799 876	5 822 202
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 003 419	10 814 444
Årets resultat		-792 729	-833 350
Summa fritt eget kapital		9 210 690	9 981 093
SUMMA EGET KAPITAL		15 010 567	15 803 296
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 830 000	3 354 600
Övriga långfristiga skulder		12 000	0
Summa långfristiga skulder		6 842 000	3 354 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 857 400	16 000 000
Leverantörsskulder		439 643	801 736
Skatteskulder		27 898	19 095
Övriga kortfristiga skulder		300	291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 376 029	1 280 438
Summa kortfristiga skulder		13 701 270	18 101 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 553 837	37 259 456

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-226 384	-135 717
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 782 972	1 802 135
	1 556 588	1 666 418
Erhållen ränta	12 086	15 061
Erlagd ränta	-591 516	-641 798
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	977 158	1 039 680
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 193	-378 592
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-244 605	509 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	686 360	1 170 215
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	117 666	-117 666
Kassaflöde från investeringsverksamheten	117 666	-117 666
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	145 000
Upptagna lån	0	47 500
Amortering av lån	-667 200	-692 900
Depositioner	12 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-655 200	-500 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	148 826	552 149
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 969 625	1 412 476
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 118 451	1 964 625

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vindö 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.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Hissar	3,00 %
Yttertak	3,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,00 %
Fönster	2,00 %
Restpost	2,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Installationer	20,00 %

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 675 768	6 523 983
Årsavgifter, lokaler	140 436	192 625
Årsavgifter garage	106 479	0
Intäktsreduktion	-9 132	-16 640
Hysesintäkter, lokaler	535 956	492 323
Hysesintäkter garage / p-platser	305 250	336 146
Övriga intäkter	47 931	37 178
Summa	7 802 688	7 565 615

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	4 794	51 176
Erhållna bidrag	45 720	11 430
Försäkringsersättning	58 408	0
Summa	108 922	62 606

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	89 381	85 511
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 221	11 050
Besiktning och service	182 654	138 056
Städning	233 728	235 525
Trädgårdsarbete	196 182	173 288
Snöskottning	91 959	152 361
Övrigt	12 172	40 182
Summa	815 297	835 974

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	208 556	234 972
Reparation hissar	199 471	13 888
Reparation försäkringskada	147 590	15 667
Summa	555 617	264 526

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	307 989	322 326
Planerat underhåll garage och p-platser	103 744	0
Summa	411 733	322 326

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	306 432	295 061
Uppvärmning	1 468 863	1 462 581
Vatten	367 832	339 849
Sophämtning	148 820	186 330
Summa	2 291 947	2 283 821

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	303 524	289 929
Självrisker	0	90 000
Tomträttsavgälder	592 600	592 600
Kabel-TV	347 244	342 988
Fastighetsskatt	277 208	261 540
Summa	1 520 576	1 577 057

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	9 498	5 678
Övriga förvaltningskostnader	128 939	112 378
Juridiska kostnader	30 688	36 419
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	39 593	0
Revisionsarvoden	61 750	35 000
Ekonomisk förvaltning	159 377	175 020
Konsultkostnader	60 000	83 604
Summa	489 845	448 098

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	191 100	161 500
Arvode valberedning	18 460	14 500
Sociala avgifter	60 449	54 001
Summa	270 009	230 001

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	576 208	710 285
Övriga räntekostnader	2 223	2 409
Summa	578 431	712 694

NOT 12, BYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 491 782	54 491 782
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 491 782	54 491 782
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 017 272	-22 022 813
Årets avskrivning	-975 288	-994 459
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 992 560	-23 017 272
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 499 222	31 474 510
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	126 116 000	108 653 000
Taxeringsvärde mark	70 710 000	79 800 000
Summa	196 826 000	188 453 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 038 381	4 038 381
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 038 381	4 038 381
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-807 676	0
Årets avskrivning	-807 684	-807 676
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 615 360	-807 676
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 423 021	3 230 705

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 076	1 150
Övriga fordringar	0	363 784
Summa	23 076	364 934

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 848	0
Försäkringspremier	126 843	0
Kabel-TV	88 015	0
Tomträtt	148 150	0
Förvaltning	37 000	8 760
Summa	406 856	8 760

NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,71 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2026-01-28	2,71 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2026-03-28	2,60 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2026-03-28	2,60 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2033-08-25	3,59 %	3 220 000	3 610 000
Swedbank	2029-08-24	2,93 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,65 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2026-01-28	2,70 %	1 620 000	1 810 000
Swedbank	2026-01-28	2,71 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2026-01-28	2,69 %	847 400	934 600
Summa			18 687 400	19 354 600
Varav kortfristig del			11 857 400	19 354 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 351 400 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 501	108 821
Städning	21 875	21 875
El	35 024	35 200
Uppvärmning	196 749	191 192
Utgiftsräntor	57 811	70 896
Vatten	53 164	46 500
Arvode	166 698	157 500
Renhållningsavgifter	38 052	45 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	60 043	50 401
Förutbetalda avgifter/hyror	694 112	517 453
Beräknat revisionsarvode	40 000	35 000
Summa	1 376 029	1 280 438

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 150 000	22 150 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 8 % från 2026-01-01 Momsregistrering från 2026-01-01

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Farsta

Anders Dovervik
Styrelseledamot

Fahad Sarqume
Ordförande

Joel Granwald
Styrelseledamot

Maria Hansson
Styrelseledamot

William Töyrä
Styrelseledamot

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

Denise Ask Nunes
Intern revisor

Kungsbron Borevision AB
Joakim Mattsson
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 13:57

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 27.04.2026 15:54

DOCUMENT ID:

H1g_Y51a6We

ENVELOPE ID:

HydYqyT6Zl-H1g_Y51a6We

DOCUMENT NAME:

Brf Vindö, 702001-3970 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:

0924b0003414e28651338c23b0431bddd659a9bd81ef
3879814adc6b16f31b68c3b7e328e28f06531e955a2714
8b33fe467866d56912060b6c1d113b65ac584

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. Fahad Sarqume fahad.sarqume@brfvindo.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:15 27.04.2026 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.132.234
2. ANDERS BERTIL DOVERVIK anders.dovervik@brfvindo.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 19:57 27.04.2026 19:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.61
3. JOEL GRANWALD joel.granwald@brfvindo.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 20:43 27.04.2026 19:57	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.154.173
4. Ingrid Maria Hansson maria.hansson@brfvindo.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 13:20 28.04.2026 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 193.188.156.130
5. William Ludvig Mikael Töyrä william.toyra@brfvindo.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 00:48 27.04.2026 19:57	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.73.254
6. DENISE ASK NUNES internrevisor@brfvindo.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:03 30.04.2026 07:55	eID Low	Swedish BankID IP: 185.153.212.19
7. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:57 30.04.2026 12:05	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.119.87

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed