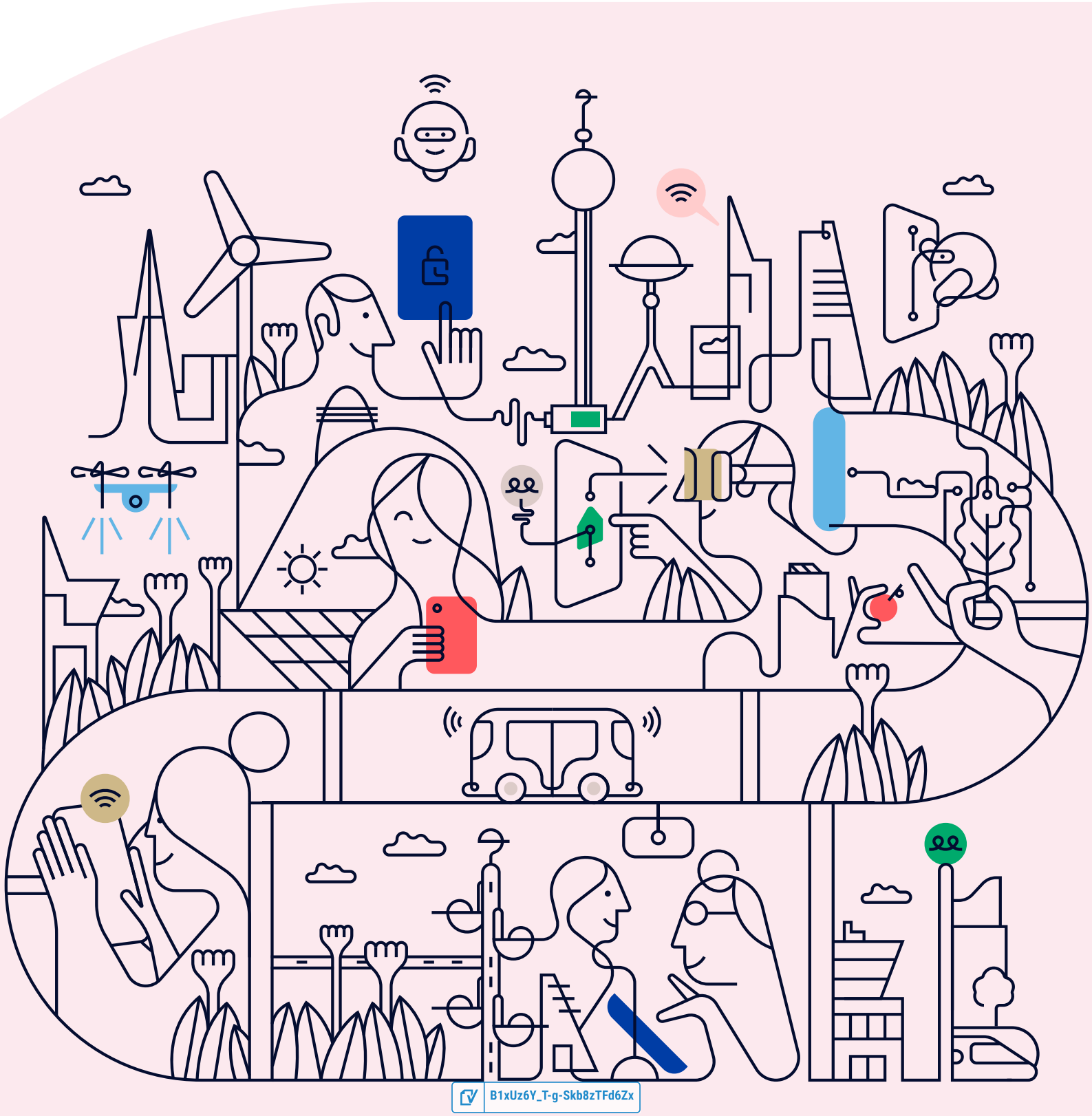
2025

Årsredovisning

Brf Vindhem



B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vindhem

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx

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.

B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 63:7	1943	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 1 922 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 922 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rosita Kristina Eriksson	Ordförande
Gunilla Stenberg	Sekreterare
Ingrid Birgitta Gunnarsson	Styrelseledamot
Johan Lindgren	Styrelseledamot
Milad Fard Rahmani	Styrelseledamot

Valberedning

Anjela Washington
Annika Johnson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx

Revisorer

Christian Lönnqvist Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2023 Takrenovering

Planerade underhåll

2026 Renovering av golv samt målning av tak och väggar i tvättstugor och källargångar
Målning väggar och tak i trapphusen
Obligatorisk ventilations kontroll OVK

Avtal med leverantörer

Fastighetskötsel och städ	PD Miljövårdsservice
Hisservice	Hissen AB
Installation av laddstolpar	Miljöbelysning AB
Skadeservice	Recover

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har under hösten omförhandlat räntan på vårt lån om 2 miljonen (SHB), den nya räntan blir 2,8 %.

Vi har under hösten bestämt oss för en göra en ny Underhållsplan (SBC) som kommer att gälla från 2026, den sträcker sig över 50 år. En aktuell Underhållsplan är nödvändig för övergången till redovisningsregelverket K3, som blir obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Vi har bytt avtal för hisservice från Otis till Hissen AB.

Övriga uppgifter

Inköp av ny tvättmaskin i stora tvättstugan.

Årligen återkommande populärt glöggmingel med stor uppslutning, där medlemmarna fick information om föreningens ekonomi samt budget 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 773 467	1 664 320	1 391 401	1 224 168
Resultat efter fin. poster	177 200	-543 700	-1 740 002	-659 726
Soliditet (%)	14	0	0	19
Yttre fond	218 000	214 694	767 638	552 944
Taxeringsvärde	43 400 000	45 800 000	45 800 000	45 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	885	808	679	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,9	93,3	94,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 648	3 676	3 704	2 326
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 648	3 676	3 704	2 326
Sparande / kvm totalyta, kr	194	110	-37	-274
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	30	27	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	192	211	165	126
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	44	19	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	287	285	211	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	4,57	4,19	1,97
Räntekänslighet (%)	4,12	4,55	5,45	-

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.

B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	187 000	-	-	187 000
Upplåtelseavgifter	980 000	-	-	980 000
Fond, yttre underhåll	214 694	-214 694	218 000	218 000
Balanserat resultat	-1 902 147	-329 006	-218 000	-2 449 153
Årets resultat	-543 700	543 700	177 200	177 200
Eget kapital	**-1 064 153**	**0**	**177 200**	**-886 952**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 449 153
Årets resultat	177 200
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	**-2 271 952**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-2 271 952**

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

B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 773 467	1 664 320
Summa rörelseintäkter		**1 773 467**	**1 664 320**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-952 252	-1 501 504
Övriga externa kostnader	8	-153 782	-146 882
Personalkostnader	9	-57 632	-51 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 612	-194 923
Summa rörelsekostnader		**-1 359 278**	**-1 894 562**
RÖRELSERESULTAT		**414 189**	**-230 242**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 540	9 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-241 528	-323 187
Summa finansiella poster		**-236 988**	**-313 458**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**177 200**	**-543 700**
ÅRETS RESULTAT		**177 200**	**-543 700**

B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	5 389 364	5 584 292
Maskiner och inventarier	12	40 316	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 429 680**	**5 584 292**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**5 429 680**	**5 584 292**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 887	5 057
Övriga fordringar	13	1 001 430	680 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	27 573	66 078
Summa kortfristiga fordringar		**1 031 890**	**751 368**
Kassa och bank			
Kassa och bank		36 062	38 553
Summa kassa och bank		**36 062**	**38 553**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 067 952**	**789 921**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 497 632**	**6 374 213**

B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 167 000	1 167 000
Fond för yttre underhåll		218 000	214 694
Summa bundet eget kapital		**1 385 000**	**1 381 694**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 449 153	-1 902 147
Årets resultat		177 200	-543 700
Summa fritt eget kapital		**-2 271 952**	**-2 445 847**
SUMMA EGET KAPITAL		**-886 952**	**-1 064 153**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 200 000	4 810 934
Summa långfristiga skulder		**2 200 000**	**4 810 934**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 810 934	2 253 868
Leverantörsskulder		40 130	88 002
Skatteskulder		6 163	3 155
Övriga kortfristiga skulder		0	368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	327 358	282 039
Summa kortfristiga skulder		**5 184 584**	**2 627 432**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 497 632**	**6 374 213**

B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**414 189**	**-230 242**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	195 612	194 923
	609 801	**-35 319**
Erhållen ränta	4 540	9 728
Erlagd ränta	-257 363	-342 011
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**356 977**	**-367 601**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	36 623	-70 553
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 921	-536 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**409 522**	**-974 416**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-41 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-41 000**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-53 868	-53 868
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-53 868**	**-53 868**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**314 654**	**-1 028 284**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**717 986**	**1 746 270**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 032 640**	**717 986**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vindhem är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	2,00 - 10,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Maskiner och inventarier	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.

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.

B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 658 477	1 553 437
Hyresintäkter p-plats	48 900	48 000
Bredband	42 000	42 000
Påminnelseavgift	180	360
Pantsättningsavgift	4 410	2 865
Överlåtelseavgift	14 406	4 179
Administrativ avgift	931	98
Andrahandsuthyrning	4 165	13 383
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Summa	**1 773 467**	**1 664 320**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	68 412	65 268
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 055
Städning enligt avtal	44 784	42 720
Besiktningar	0	7 906
Hissbesiktning	4 435	4 293
Gårdkostnader	238	0
Snöröjning/sandning	0	729
Serviceavtal	3 104	7 501
Serviceavtal, hissar	8 087	0
Förbrukningsmaterial	770	1 319
Summa	**129 830**	**132 791**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	493
Dörrar och lås/porttele	10 393	3 102
VVS	6 538	729
Hissar	10 115	60 005
Skador/klotter/skadegörelse	2 523	15 366
Summa	**29 569**	**79 695**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	560 239
Summa	**0**	**560 239**

B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	58 314	57 847
Uppvärmning	369 440	405 562
Vatten	124 729	84 904
Sophämtning/renhållning	46 436	58 349
Summa	**598 919**	**606 662**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 860	0
Kabel-TV	46 788	34 920
Bredband	53 118	35 037
Fastighetsskatt	55 168	52 160
Summa	**193 934**	**122 117**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 582	1 107
Inkassokostnader	463	1 633
Revisionsarvoden extern revisor	72 500	71 059
Styrelseomkostnader	0	5 160
Fritids och trivselkostnader	3 002	3 884
Föreningskostnader	488	748
Förvaltningsarvode enl avtal	47 127	44 679
Överlåtelsekostnad	14 406	4 012
Pantsättningskostnad	4 410	4 300
Administration	5 061	3 425
Konsultkostnader	3 744	6 875
Summa	**153 782**	**146 882**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	47 167	39 000
Arbetsgivaravgifter	10 465	12 254
Summa	**57 632**	**51 254**

B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	241 528	323 184
Dröjsmålsränta	0	3
Summa	**241 528**	**323 187**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 628 724	9 628 724
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**9 628 724**	**9 628 724**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 044 432	-3 849 509
Årets avskrivning	-194 928	-194 923
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 239 360**	**-4 044 432**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**5 389 364**	**5 584 292**
I utgående restvärde ingår mark med	*83 000*	*83 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 800 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark	21 600 000	25 000 000
Summa	**43 400 000**	**45 800 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	41 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**41 000**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-684	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-684**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**40 316**	**0**

B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 852	800
Transaktionskonto	235 392	182 526
Borgo räntekonto	761 185	496 906
Summa	**1 001 430**	**680 233**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 508	1 626
Förutbet försäkr premier	7 772	46 632
Förutbet kabel-TV	11 895	11 697
Förutbet bredband	1 398	6 123
Summa	**27 573**	**66 078**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	2,78 %		4 373 552
Handelsbanken	2026-03-01	4,39 %	486 250	491 250
Handelsbanken	2027-10-30	2,81 %	2 200 000	2 200 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,78 %	4 324 684	
Summa			**7 010 934**	**7 064 802**
Varav kortfristig del			4 810 934	2 253 868

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 741 594 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.

B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	206	0
Uppl kostn el	4 964	4 712
Uppl kostnad Värme	45 636	47 303
Uppl kostn räntor	32 344	48 179
Uppl kostn vatten	5 623	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 414	0
Uppl kostn bredband	7 308	0
Uppl kostnad arvoden	18 667	16 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 865	5 984
Förutbet hyror/avgifter	169 081	159 861
Beräkn arvode revision	36 250	0
Summa	**327 358**	**282 039**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 477 000	8 477 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Uppsala

Gunilla Stenberg
Sekreterare

Ingrid Birgitta Gunnarsson
Styrelseledamot

Johan Lindgren
Styrelseledamot

Milad Fard Rahmani
Styrelseledamot

Rosita Kristina Eriksson
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Christian Lönnqvist
Auktoriserad revisor

B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.05.2026 09:04

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 24.04.2026 08:26

DOCUMENT ID:
Skb8zTFd6Zx

ENVELOPE ID:
B1xUz6Y_T-g-Skb8zTFd6Zx

DOCUMENT NAME:
Brf Vindhem, 717600-2587 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
81c682e84922d14edcc72223dcf832954f7579c1d1396cfe0fea9a2440b56926be061d27e94458b0766e60cdb702f8bc9af7fec06be400f0ea0c0941591fc191

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. **GUNILLA STENBERG**	**Signed**	**24.04.2026 08:58**	**eID**	**Swedish BankID**
nilla.stenberg@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 08:26	Low	IP: 90.143.224.232
2. **JOHAN LINDGREN**	**Signed**	**24.04.2026 10:40**	**eID**	**Swedish BankID**
kjlindgren@proton.me	Authenticated	24.04.2026 08:26	Low	IP: 90.143.224.232
3. **Rosita Kristina Eriksson**	**Signed**	**27.04.2026 09:03**	**eID**	**Swedish BankID**
rosita.eriksson@uppsala.friskissvettis.se	Authenticated	27.04.2026 09:03	Low	IP: 92.34.131.167
4. **MILAD FARD RAHMANI**	**Signed**	**30.04.2026 10:48**	**eID**	**Swedish BankID**
milad.f.rahmani@gmail.com	Authenticated	30.04.2026 10:48	Low	IP: 158.174.109.172
5. **Ingrid Birgitta Gunnarsson**	**Signed**	**03.05.2026 21:08**	**eID**	**Swedish BankID**
ib.gunnarsson@icloud.com	Authenticated	03.05.2026 21:02	Low	IP: 92.34.158.214
6. **BENGT OLOF CHRISTIAN LÖNNQVIST**	**Signed**	**04.05.2026 09:04**	**eID**	**Swedish BankID**
christian.lonnqvist@se.ey.com	Authenticated	04.05.2026 09:02	Low	IP: 213.115.249.121

* 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

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vindhem, org.nr 717600-2587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vindhem för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Enligt vår 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

SkIMaKO6Ze-SkLGpYupZI

Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vindhem för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 betryggande sätt.

Revisorns 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Örnsköldsvik, datum enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Christian Lönnqvist
Auktoriserad revisor

SkIMaKO6Ze-SkLGpYupZI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.05.2026 09:04

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 24.04.2026 08:26

DOCUMENT ID:
SkLGpYupZl

ENVELOPE ID:
SkIMaKO6Ze-SkLGpYupZl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse brf Vindhem.pdf
2 pages

SHA-512:
fa11748558634ef1936b0031c79758f35062dc17ae8bdb
d403f9372acfa9858e655e7b76d1576f92baf31672ef576
8a14354abe8dd4256e90e00697d64814cc3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **BENGT OLOF CHRISTIAN LÖNNQVIST**	**Signed**	**04.05.2026 09:04**	**eID**	**Swedish BankID**
christian.lonnqvist@se.ey.com	Authenticated	04.05.2026 09:02	Low	IP: 213.115.249.121

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed