



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vindhem



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vindhem

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Thomas Wenkel	Ordförande
Rosita Eriksson	Ledamot
Maria Frändén	Ledamot
Niklas Gustafsson	Ledamot
Carl Norin	Ledamot
Gunilla Stenberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carin Forsström	Ordinarie Extern	Grant Thornton
-----------------	------------------	----------------

Valberedning

Raj-Christian Eriksson
Gertrud Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 63:7	1943	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme via Vattenfall.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

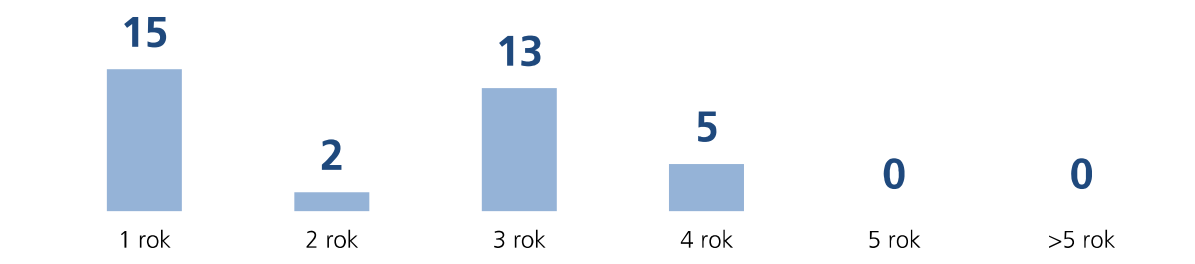
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 922 m², varav 1 922 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gym/Relax
Cykelrum
2 Tvättstugor
Torkrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Säkerhetsförbättring av hissar	2021
Byte av låssystem	2021
Planerat underhåll	År
Livstidsförlängning av hissarna	2022
Byte av belysning i trapphus/källare	2022
Underhåll tak	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	PD Miljöservice & Förvaltning AB

Föreningens ekonomi

Hyreshöjning pga planerad takomläggning.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-07-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-07-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2021	2020
	779 207	868 012
Rörelseintäkter	1 143 579	1 189 142
Finansiella intäkter	54	13
Minskning kortfristiga fordringar	22 615	0
Ökning av kortfristiga skulder	27 367	0
	1 193 615	1 189 155

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 211 418	1 000 654
Finansiella kostnader	59 088	60 124
Ökning av kortfristiga fordringar	0	34 835
Minskning av långfristiga skulder	48 868	167 391
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 955
	1 319 374	1 277 960

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

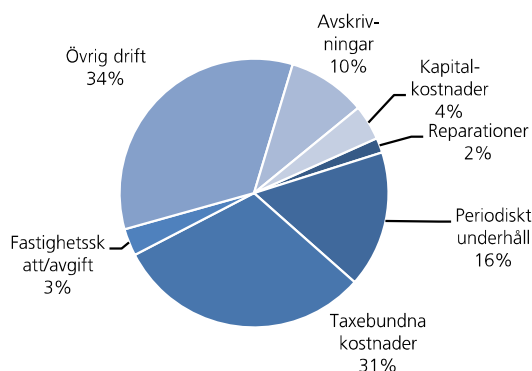
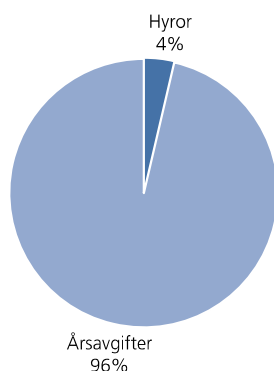
653 448 **779 207**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-125 760 **-88 805**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har låssystemet bytts ut på samtliga lägenhetsdörrar och på gemensamma utrymmen och hissar. Entrédörr i källaren försetts med självöppning för att underlätta passage med cyklar och barnvagnar.

Hissarna försetts med lagstadgat klämskydd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	577	558	558	558
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 352	2 377	2 464	2 490
Elkostnad/m ² totalyta	18	20	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	148	140	135	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	44	35	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	31	38	33
Soliditet (%)	28	31	30	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-259	-6	-116	55
Nettoomsättning (tkr)	1 193	1 139	1 144	1 130

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 922 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	187 000	0	0	187 000
Upplåtelseavgifter	980 000	0	0	980 000
Fond för yttre underhåll	646 064	105 600	-44 375	584 839
S:a bundet eget kapital	1 813 064	105 600	-44 375	1 751 839
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	325 403	-105 600	38 322	392 682
Årets resultat	-259 192	-259 192	6 053	-6 053
S:a fritt eget kapital	66 211	-364 792	44 375	386 628
S:a eget kapital	1 879 275	-259 192	0	2 138 467

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-259 192
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	431 004
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 600
summa balanserat resultat	66 212

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

230 520
296 732

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 193 145	1 139 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-49 566	49 746
Summa rörelseintäkter		1 143 579	1 189 142

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 082 683	-880 719
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 939	-88 320
Personalkostnader	Not 6	-36 796	-31 615
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-132 319	-134 430
Summa rörelsekostnader		-1 343 737	-1 135 084

RÖRELSERESULTAT

-200 158 **54 058**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 088	-60 124
Summa finansiella poster		-59 034	-60 111

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-259 192 **-6 053**

ÅRETS RESULTAT

-259 192 **-6 053**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	5 995 510	6 127 829
Summa materiella anläggningstillgångar	5 995 510	6 127 829
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 995 510	6 127 829
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	49 686
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	644 968	741 607
Summa kortfristiga fordringar	644 968	791 293
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	38 325	40 375
Summa kassa och bank	38 325	40 375
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	683 293	831 667
SUMMA TILLGÅNGAR	6 678 803	6 959 496

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 167 000	1 167 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	646 064	584 839
Summa bundet eget kapital		1 813 064	1 751 839
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		325 403	392 682
Årets resultat		-259 192	-6 053
Summa ansamlad förlust		66 211	386 628
SUMMA EGET KAPITAL		1 879 275	2 138 467
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	4 520 156
Summa långfristiga skulder		0	4 520 156
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 520 156	48 868
Leverantörsskulder		130 624	91 306
Skatteskulder		4 283	3 686
Övriga skulder		1 925	1 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	142 540	155 086
Summa kortfristiga skulder		4 799 528	300 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 678 803	6 959 496

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	180 år	180 år
Stambyte	75 år	75 år
Fasad	20 år	20 år
Balkong/terrass	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 109 393	1 071 756
Hyror parkering	42 000	42 700
Bredbandsintäkter	22 620	24 940
Avgift andrahandsuthyrning	19 154	0
Öresutjämning	-22	1
	1 193 145	1 139 397

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	-49 686	49 686
Övriga intäkter	120	60
	-49 566	49 746

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 092	61 751
	Fastighetsskötsel beställning	3 595	5 701
	Städning entreprenad	53 832	48 125
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 138
	Hissbesiktning	7 503	0
	Myndighetstillsyn	13 733	0
	Serviceavtal	12 618	11 879
	Förbrukningsmateriel	1 996	2 522
		151 369	138 116
	Reparationer		
	Lås	7 254	0
	VVS	10 301	5 756
	Ventilation	0	50 616
	Elinstallationer	3 894	0
	Hiss	2 850	8 109
		24 299	64 481
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	59 194	0
	Lås	62 996	0
	VVS	0	44 375
	Hiss	108 330	0
		230 520	44 375
	Taxebundna kostnader		
	El	33 913	38 309
	Värme	283 812	268 570
	Vatten	79 824	84 113
	Sophämtning/renhållning	35 169	37 098
		432 718	428 090
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 417	35 254
	Självrisk	83 623	49 298
	Kabel-TV	39 313	38 641
	Bredband	36 736	36 736
		197 089	159 929
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 688	45 728
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 082 683	880 719

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	3 063
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	38 051	35 394
	Föreningskostnader	3 106	1 938
	Styrelseomkostnader	4 700	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 040	0
	Förvaltningsarvode	40 780	39 912
	Administration	3 110	3 492
	Konsultarvode	0	4 070
	Tidningar facklitteratur	689	451
		91 939	88 320

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	28 000	25 750
	Sociala kostnader	8 796	5 865
		36 796	31 615
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	6 659	6 659
	Förbättringar	125 659	127 771
		132 319	134 430
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 578 659	9 578 659
	Utgående anskaffningsvärde	9 578 659	9 578 659
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 450 831	-3 316 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-132 319	-134 430
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 583 149	-3 450 831
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 995 510	6 127 829
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	83 000	83 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
		35 200 000	35 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 200 000	35 200 000
		35 200 000	35 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	764	764
	Klientmedel hos SBC	359 072	738 833
	Fordringar	29 081	2 010
	Räntekonto hos SBC	256 052	0
		644 968	741 607

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	584 839	563 946
	Reservering enligt stadgar	105 600	105 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-44 375	-84 707
	Vid årets slut	646 064	584 839

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,300 %	4 520 156	4 569 024	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		4 520 156	4 569 024	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 520 156	-48 868	
			0	4 520 156	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 275 816 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 042 350	7 042 350*

*Fel belopp redovisades 2020 då en inteckning å 1 434 650 ej ingår i ställd säkerhet.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	13 711	14 024
	Avgifter och hyror	128 829	141 062
		142 540	155 086

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Brand i lägenhet i 21 B under februari -22, styrelsen förväntar sig att skadorna leder till kostnader för föreningen och har vidtagit åtgärder. Recover AB arbetar med reparation. Brandskyddskontroll av fastigheten utförs av Åke Huss AB.
	Projektering av takomläggning under -22.
	Lånet i Handelsbanken löpte ut och förlängdes i januari, vilket gör att det betraktas som kortfristigt på balansdagen 31/12.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2022

Thomas Wenkel
Ordförande

Rosita Eriksson
Ledamot

Maria Frändén
Ledamot

Niklas Gustafsson
Ledamot

Carl Norin
Ledamot

Gunilla Stenberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carin Forsström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vindhem
Org.nr. 717600-2587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vindhem för år 2021.

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 2021 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.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Brf Vindhem för år 2021 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 föreningens 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har

jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala (*digitalt daterad*)

(*digitalt daterad*)

Carin Forsström

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 115 000	1 109 393	1 093 000
Hyror parkering	42 000	42 000	42 000
Bredbandsintäkter	24 000	22 620	24 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	19 154	0
Öresutjämning	0	-22	0
Försäkringsersättning	0	-49 686	0
Övriga intäkter	0	120	0
	1 181 000	1 143 579	1 159 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-65 000	-58 092	-51 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-3 595	-4 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-6 000
Städning entreprenad	-51 000	-53 832	-49 000
Städning enligt beställning	0	0	-1 000
Hissbesiktning	0	-7 503	-8 000
Myndighetstillsyn	0	-13 733	-7 000
Gemensamma utrymmen	-13 000	0	-13 000
Serviceavtal	-13 000	-12 618	-13 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 996	-2 000
	-156 000	-151 369	-156 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-48 000
Lås	0	-7 254	-92 522
VVS	0	-10 301	0
Elinstallationer	0	-3 894	0
Hiss	0	-2 850	0
	-20 000	-24 299	-140 522
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-59 194	0
Lås	0	-62 996	0
Hiss	-20 000	-108 330	0
	-20 000	-230 520	0
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-33 913	-42 000
Värme	-275 000	-283 812	-271 000
Vatten	-85 000	-79 824	-67 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-35 169	-35 000
	-435 000	-432 718	-415 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-37 417	-35 000
Självrisk	0	-83 623	0
Kabel-TV	-41 000	-39 313	-40 000
Bredband	-39 000	-36 736	-39 000
	-117 000	-197 089	-114 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-45 000	-46 688	-44 000
	-45 000	-46 688	-44 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	0	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-37 000	-38 051	-31 000
Föreningskostnader	-2 000	-3 106	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-4 700	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 040	-1 000
Förvaltningsarvode	-42 000	-40 780	-42 000
Administration	-4 000	-3 110	-4 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
	-90 000	-91 939	-89 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-28 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-8 796	-12 000
	-42 000	-36 796	-42 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-7 000	-6 659	-4 000
Förbättringar	-126 000	-125 659	-128 000
	-133 000	-132 319	-132 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 058 000	-1 343 737	-1 132 522
RÖRELSERESULTAT	123 000	-200 158	26 478
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	52	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	2	0
Låneräntor	-64 000	-59 010	-64 000
Övriga räntekostnader	0	-78	0
	-64 000	-59 034	-64 000
RESULTAT	59 000	-259 192	-37 522

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se