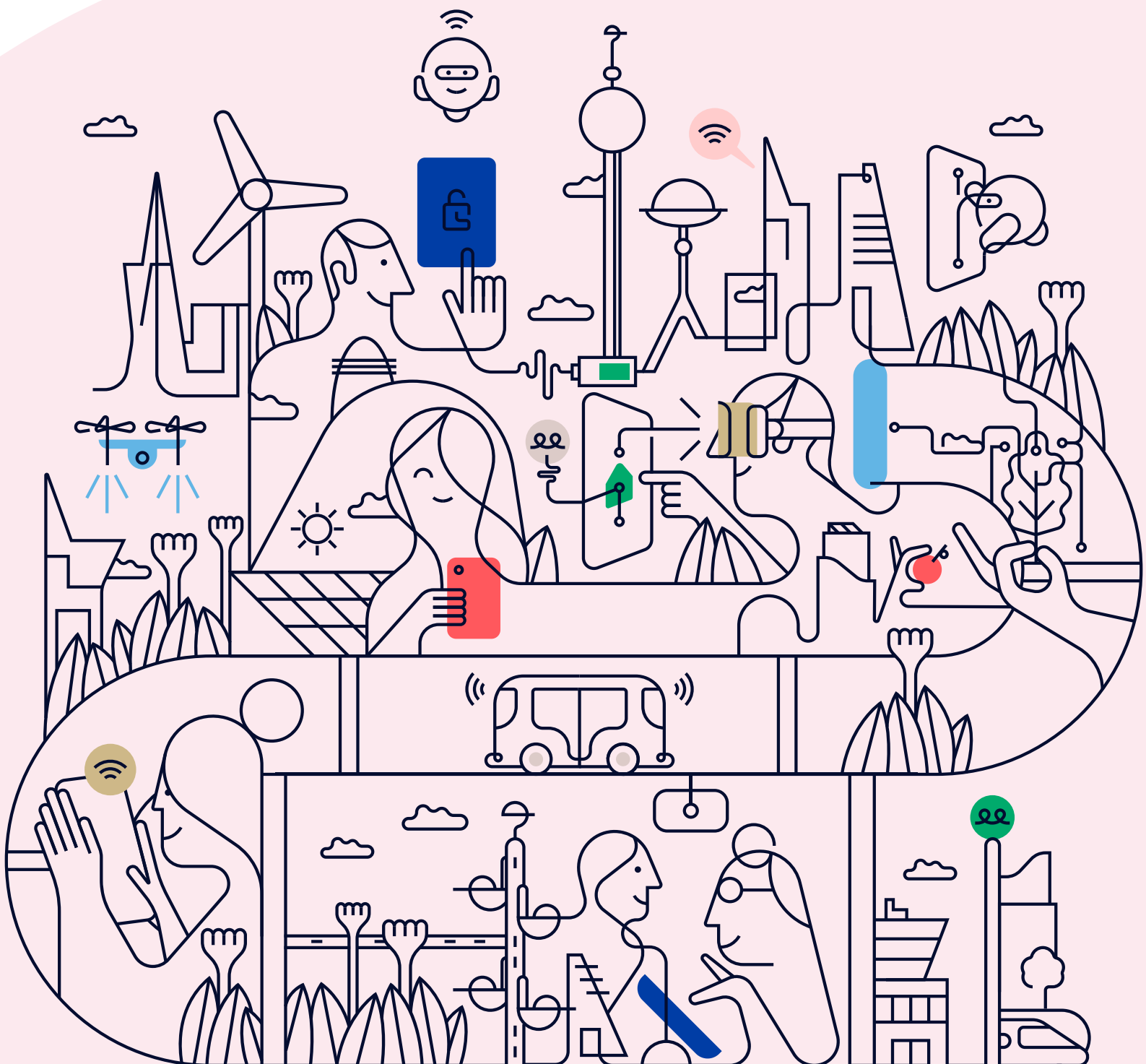




Välkommen till årsredovisningen för Brf Vindhem

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 63:7	1943	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1955

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 922 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 922 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rosita Eriksson	Ordförande
Gunilla Stenberg	Styrelseledamot
Birgitta Gunnarsson	Styrelseledamot
Johan Lindgren	Styrelseledamot
Milad Rahmani	Styrelseledamot

Valberedning

Anjela Washington

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Caroline Nilsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-28. Ändring av stadgar .

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-04. Val av revisor .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2023 ● Takrenovering

Planerade underhåll

2025 ● Hissar

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 664 320	1 391 401	1 224 168	1 193 145
Resultat efter fin. poster	-543 700	-1 740 002	-659 726	-259 192
Soliditet (%)	0	0	19	28
Yttre fond	214 694	767 638	552 944	646 064
Taxeringsvärde	45 800 000	45 800 000	45 800 000	35 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	808	679	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	94,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 676	3 704	2 326	2 352
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 676	3 704	2 326	2 352
Sparande per kvm totalyta, kr	110	-37	-274	54
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	27	49	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	211	165	126	148
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	19	24	42
Energikostnad per kvm totalyta, kr	285	211	199	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,57	4,19	1,97	-
Räntekänslighet (%)	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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på att föreningen 2023 behövde ta ett stort lån till hög ränta för takrenoveringen, som utfördes 2023 och fanns i underhållsplanen. Detta medförde ett negativt resultat 2023 och därmed en negativ ingående balans 2024.

Under 2024 inkom slutfaktura för takrenoveringen inklusive tillkommande arbeten efter slutbesiktning. Övuntade kostnader för hissrenovering och högre kostnader framför allt för uppvärmning än beräknat.

Föreningens lån för takrenoveringen om 2,2 miljoner med ränta på 4.850 % förfaller den 30 oktober 2025 och ska då sättas om. Kostnaden för lånet kan därmed komma att höjas, beroende på ränteutvecklingen. Föreningen kommer vid behov överväga ytterligare höjning av månadsavgiften.

Förlusten kommer inte påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	187 000	-	-	187 000
Upplåtelseavgifter	980 000	-	-	980 000
Fond, yttre underhåll	767 638	-767 638	214 694	214 694
Balanserat resultat	-715 089	-972 364	-214 694	-1 902 147
Årets resultat	-1 740 002	1 740 002	-543 700	-543 700
Eget kapital	-520 453	0	-543 700	-1 064 153

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 687 453
Årets resultat	-543 700
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-214 694
Totalt	-2 445 847
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	214 694
Balanseras i ny räkning	-2 231 153

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 664 320	1 391 401
Övriga rörelseintäkter	3	0	-4 784
Summa rörelseintäkter		1 664 320	1 386 617
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 501 504	-2 366 182
Övriga externa kostnader	9	-146 882	-340 280
Personalkostnader	10	-51 254	-41 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 923	-134 041
Summa rörelsekostnader		-1 894 562	-2 881 897
RÖRELSERESULTAT		-230 242	-1 495 280
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 728	6 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-323 187	-251 246
Summa finansiella poster		-313 458	-244 721
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-543 700	-1 740 002
ÅRETS RESULTAT		-543 700	-1 740 002

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	5 584 292	5 779 215
Summa materiella anläggningstillgångar		5 584 292	5 779 215
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 584 292	5 779 215
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 057	0
Övriga fordringar	13	680 233	1 707 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	66 078	0
Summa kortfristiga fordringar		751 368	1 707 857
Kassa och bank			
Kassa och bank		38 553	39 795
Summa kassa och bank		38 553	39 795
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		789 921	1 747 652
SUMMA TILLGÅNGAR		6 374 213	7 526 868

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 167 000	1 167 000
Fond för yttre underhåll		214 694	767 638
Summa bundet eget kapital		1 381 694	1 934 638
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 902 147	-715 089
Årets resultat		-543 700	-1 740 002
Summa fritt eget kapital		-2 445 847	-2 455 091
SUMMA EGET KAPITAL		-1 064 153	-520 453
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 810 934	2 691 250
Summa långfristiga skulder		4 810 934	2 691 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 253 868	4 427 420
Leverantörsskulder		88 002	716 170
Skatteskulder		3 155	4 375
Övriga kortfristiga skulder		368	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	282 039	208 105
Summa kortfristiga skulder		2 627 432	5 356 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 374 213	7 526 868

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-230 242	-1 495 280
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	194 923	134 041
	-35 319	-1 361 240
Erhållen ränta	9 728	6 525
Erlagd ränta	-342 011	-219 293
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-367 601	-1 574 008
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-70 553	10 126
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-536 262	145 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-974 416	-1 418 139
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-50 065
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-50 065
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 700 000
Amortering av lån	-53 868	-52 618
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-53 868	2 647 382
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 028 284	1 179 178
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 746 270	567 093
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	717 986	1 746 270

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vindhem har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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:

Fastighetsförbättringar	2 %
Byggnad	2 - 10 %

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 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 553 437	1 269 424
Hysesintäkter p-plats	48 000	43 050
Bredband	42 000	36 285
Påminnelseavgift	360	360
Pantsättningsavgift	2 865	7 350
Överlåtelseavgift	4 179	9 741
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	13 383	25 191
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Summa	1 664 320	1 391 401

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	-4 784
Summa	0	-4 784

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	65 268	61 655
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 055	2 087
Städning enligt avtal	42 720	51 236
Städning utöver avtal	0	3 522
Besiktningar	7 906	0
Hissbesiktning	4 293	4 003
Gemensamma utrymmen	0	665
Snöröjning/sandning	729	663
Serviceavtal	7 501	13 182
Förbrukningsmaterial	1 319	1 769
Summa	132 791	138 781

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	493	3 148
Dörrar och lås/porttele	3 102	0
VVS	729	0
Elinstallationer	0	4 566
Hissar	60 005	13 896
Skador/klotter/skadegörelse	15 366	0
Summa	79 695	21 611

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	560 239	1 523 844
Summa	560 239	1 523 844

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	57 847	51 256
Uppvärmning	405 562	318 041
Vatten	84 904	36 878
Sophämtning/renhållning	58 349	94 771
Summa	606 662	500 946

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	45 267
Kabel-TV	34 920	44 879
Bredband	35 037	40 006
Fastighetsskatt	52 160	50 848
Summa	122 117	181 000

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	4 605
Juridiska åtgärder	0	22 656
Inkassokostnader	1 633	0
Revisionsarvoden extern revisor	71 059	55 256
Styrelseomkostnader	5 160	0
Fritids och trivselkostnader	3 884	498
Föreningskostnader	748	1 078
Förvaltningsarvode enl avtal	44 679	42 884
Överlåtelsekostnad	4 012	11 028
Pantsättningskostnad	4 300	11 032
Administration	3 425	25 544
Konsultkostnader	6 875	165 700
Summa	146 882	340 280

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	39 000	31 500
Arbetsgivaravgifter	12 254	9 895
Summa	51 254	41 395

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	323 184	243 036
Dröjsmålsränta	3	8 210
Summa	323 187	251 246

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 628 724	9 578 659
Årets inköp	0	50 065
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 628 724	9 628 724
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 849 509	-3 715 468
Årets avskrivning	-194 923	-134 041
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 044 432	-3 849 509
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 584 292	5 779 215
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>83 000</i>	<i>83 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
Summa	45 800 000	45 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	800	1 382
Transaktionskonto	182 526	650 549
Borgo räntekonto	496 906	1 055 927
Summa	680 233	1 707 857

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 626	0
Förutbet försäkr premier	46 632	0
Förutbet kabel-TV	11 697	0
Förutbet bredband	6 123	0
Summa	66 078	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	2,78 %	4 373 552	4 422 420
Handelsbanken	2026-03-01	4,39 %	491 250	496 250
Handelsbanken	2025-10-30	4,85 %	2 200 000	2 200 000
Summa			7 064 802	7 118 670
Varav kortfristig del			2 253 868	4 427 420

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 795 462 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	4 712	0
Uppl kostnad Värme	47 303	0
Uppl kostn räntor	48 179	67 003
Uppl kostnad arvoden	16 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 984	0
Förutbet hyror/avgifter	159 861	141 102
Summa	282 039	208 105

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 477 000	7 042 350

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Uppsala

Birgitta Gunnarsson
Styrelseledamot

Gunilla Stenberg
Styrelseledamot

Johan Lindgren
Styrelseledamot

Milad Rahmani
Styrelseledamot

Rosita Eriksson
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Caroline Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2025 14:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.04.2025 09:35

DOCUMENT ID:

SJbqHUHICJI

ENVELOPE ID:

Hy5SUS8R1I-SJbqHUHICJI

DOCUMENT NAME:

Brf Vindhem, 717600-2587 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MILAD FARD RAHMANI milad.f.rahmani@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2025 08:33 12.04.2025 08:31	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.133.165
2. Rosita Kristina Eriksson rosita.eriksson@uppsala.friskissvetis.se	Signed Authenticated	14.04.2025 08:29 14.04.2025 08:23	eID Low	Swedish BankID IP: 185.141.112.22
3. Ingrid Birgitta Gunnarsson ib.gunnarsson@icloud.com	Signed Authenticated	15.04.2025 19:57 12.04.2025 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.141.74
4. GUNILLA STENBERG nilla.stenberg@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 20:04 11.04.2025 20:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.225
5. KARL JOHAN LINDGREN kjlindgren@proton.me	Signed Authenticated	16.04.2025 14:32 16.04.2025 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 169.150.208.151
6. Anna Marie Caroline Nilsson caroline.nilsson2@se.ey.com	Signed Authenticated	18.04.2025 14:03 18.04.2025 14:02	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.6.180

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

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 år 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 på fel.

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

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

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 år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

Östersund enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Caroline Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2025 14:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.04.2025 09:35

DOCUMENT ID:

BJoB8SUA1e

ENVELOPE ID:

S1gcr8H80yg-BJoB8SUA1e

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vindhem K2, första året, förlust.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Marie Caroline Nilsson caroline.nilsson2@se.ey.com	 Signed Authenticated	18.04.2025 14:04 18.04.2025 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.6.180

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