

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vindö

702001-3970

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Vindö (702001-3970) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vindö 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Brf Vindö P-Platser / Torsbygatan 18-38. Vindö 1 byggdes år 1958.

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

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
127	Lägenheter, bostadsrätt	9 694
12	Lokaler, bostadsrätt	309
9	Lokaler, hyresrätt	516
61	Antal p-platser	
12	Antal garage	

32 p-platser har laddbox, samt att 28 har el för motorvärmare. Parkeringsplatser upplåts med hyresrätt. Garage upplåts med bostadsrätt. Bostadsrättshavare till garage kan ansluta egen laddbox till föreningens system.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam ömsesidig sakförsäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-10-07. På stämman deltog 28 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Torbjörn Fröjd	Ordförande fram till stämma, ledamot därefter
Fahad Sarqume	Valdes på stämma, ny ordförande därefter
Anders Dovervik	Sekreterare
Maria Hansson	Ledamot
Tomas Ericsson	Ledamot
Joel Granwald	Valdes på stämma till ny ledamot
Doris Arad	Suppleant
Thomas Jarlvik	Suppleant
Hans Lindström	Suppleant fram till stämma
Jennifer Örtholm	Valdes på stämma till ny suppleant



Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen, alternativt av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Mirjana Zivic och Johanna Gustafsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
2023	Laddplatser för elfordon
2022-2023	Radonmätning utförd
2022-2023	Solpaneler på plåttak över vindsvåning
2022-2023	Ny avfallshantering och förpackningsinsamling inom vår tomt
2022-2023	Byte av takduk runt takets yttersektion, utanför vindsförrådets plåttak
2022	Nytt låssystem iLoq med elektroniska nycklar och cylindrar
2021-2024	Byte av hissar
2016	Nya rör nedgrävda för fjärrvärmeservisledning
2014	Reparation av puts och målning, samt byte av branddörrar i trapphus och källare
2011-2013	Infodring avloppsrör samt dagvattenrör från taken
2011	Nya kallvattenrör i källargångarna
2010	Nya maskiner i tvättstugor och torkrum
2008	Renovering undercentraler fjärrvärme
2005	Renovering av entréer och trapphus
2003	Källargångar renoverade
2000	PCB-inventering
1999	Tak över piskbalkonger
1993-1994	Fasadrenovering med tilläggsisolering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Målning av plåttak ovanför garageportar
2025	Målning av garageportars utsida (utsidan är föreningens ansvar)
2025-2026	Justering av ventilation som uppföljning efter OVK
2028	Större utbyte av maskiner samt inredning i tvättstuga

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 8 procent.

Under år 2025 genomförde föreningen en höjning med 2 procent från 1 januari.



Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 162 st. Under året har 9 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 161 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp

Lokalvård, trapphus och gångar
Sommar- och vinterskötsel av markytor
Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Akleja Management & Consult
AB Hus- & Villaträdgårdar
Aphos AB
Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har vi genomfört flera åtgärder för att stärka förvaltningen och förbättra boendemiljön. Efter återkommande problem med vår tidigare ekonomiska förvaltare, Fastighetsägarna, har vi beslutat att byta till Simpleko från och med 2025. Bytet av försäkringsbolag från Trygg-Hansa till Folksam trädde i kraft i januari 2024, framför allt på grund av långsam hantering av ärenden och otillfredsställande val av entreprenörer, vilket drabbade medlemmarna. Vi hoppas nu på färre bekymmer med dessa nya leverantörer.

Under året har vi dessutom uppdaterat hemsidan, förbättrat belysningen runt sopkärlen och installerat rökgasskydd i hissarna – en nödvändig åtgärd för att driften av hissarna skulle kunna fortsätta. Vi har även ökat föreningens intäkter genom att hyra ut tidigare outnyttjade lokaler, slutföra en garageförsäljning och fortsätta erbjuda laddstolpar till intresserade medlemmar, vilket ytterligare stärker vår ekonomi.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	7 579	6 878	6 426	6 481
Resultat efter fin. poster (tkr)	-833	-371	-847	1 122
Soliditet (%)	42	43,4	45,3	55,5
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsytan	695	610	599	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	1 786	1904	1 661	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	1 997	2003	1 857	
Räntekänslighet %	3	3,3	3	
Energikostnad kr/kvm totalyta	194	172	163	
Sparande kr/kvm totalyta	133	-81	108	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	88,6	90	

Nyckeltal är beräknade utifrån uppgifter från fastighetstaxeringen. Bostadsrättslokalerna ingick i beräkningen tidigare år därav diff.

Nyckeltalen visas med nya beräkningsform för första gången 2023 och kravet från BFN (Bokföringsnämnden) är att minst år 2023 redovisas. Därför redovisas inte dessa nyckeltal för åren 2020-2021.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrättsytan

Totala årsavgifter/totala bostadsrättsytan kvm

Skuldsättning per kvm totalyta

Totala räntebärande skulder/total yta kvm

Skuldsättning per kvm bostadsrättsytan

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta kvm

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder/totala årsavgifterna

Energikostnad per kvm

Totala kostnader för vatten + värme + el/total yta (boyta + lokalyta) kvm

Sparande per kvm

Årets resultat + summan avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust består till stor del av ökade avskrivningar. Vissa av de nya avskrivningarna har lagts av ekonomisk förvaltare enligt schablon, vilket ger snabb avskrivning med högre belopp per år än enligt teknisk livslängd. Vi ser över möjlighet att uppdatera dessa komponenter till korrekt livslängdsbedömning.



Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	655 240	347 526	4 589 155	11 265 941	-371 217	16 486 645
Avsättning till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000		
Återfört från fond för yttre underhåll			-219 719	219 719		
Balanseras i ny räkning				-371 217	371 217	
Årets resultat					-833 350	-833 350
Belopp vid årets utgång	655 240	347 526	4 669 436	10 814 443	-833 350	15 653 295

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	<i>Belopp i kr</i> 10 814 444
Årets resultat	-833 352
Totalt	9 981 092

Disponeras enligt följande:

- avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
- återfört från fond för yttre underhåll, motsvarande årets underhåll	-322 326
- balanseras i ny räkning	10 003 418
Summa	9 981 092

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 579 423	6 877 681
Övriga rörelseintäkter	3	48 798	270 279
		<u>7 628 221</u>	<u>7 147 960</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-5 026 186	-5 399 276
Fastighetsskatt		-261 540	-256 333
Övriga externa kostnader	5	-444 076	-320 036
Personalkostnader och arvoden	6	-230 001	-236 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 802 135	-694 218
Rörelseresultat		<u>-135 717</u>	<u>241 194</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 061	9 836
Räntekostnader och liknande resultatposter		-712 694	-622 247
Resultat efter finansiella poster		<u>-833 350</u>	<u>-371 217</u>
Resultat före skatt		<u>-833 350</u>	<u>-371 217</u>
Årets resultat		<u>-833 350</u>	<u>-371 217</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	31 474 510	32 468 969
Inventarier och installationer	8	3 230 705	4 038 381
Pågående nyanläggningar	9	117 666	-
		<u>34 822 881</u>	<u>36 507 350</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 822 881</u>	<u>36 507 350</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		93 256	39 593
Övriga fordringar	10	1 422 589	1 402 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>381 985</u>	<u>46 628</u>
		<u>1 897 830</u>	<u>1 488 657</u>
Kassa och bank	11	538 745	12 177
Summa omsättningstillgångar		<u>2 436 575</u>	<u>1 500 834</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 259 456</u>	<u>38 008 184</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		656 140	655 240
Fond för yttre underhåll		4 669 436	4 589 155
Upplåtelseavgifter		496 626	347 526
		<u>5 822 202</u>	<u>5 591 921</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 814 444	11 265 941
Årets resultat		-833 350	-371 217
		<u>9 981 094</u>	<u>10 894 724</u>
Summa eget kapital		<u>15 803 296</u>	<u>16 486 645</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	19 354 600	4 000 000
		<u>19 354 600</u>	<u>4 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	-	16 000 000
Leverantörsskulder		801 736	709 230
Skatteskulder		19 095	17 787
Övriga skulder		50 401	97 228
Förutbet hyror och Årsavgifter		517 744	599 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		712 584	97 309
		<u>2 101 560</u>	<u>17 521 539</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>37 259 456</u>	<u>38 008 184</u>



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	14 283	241 194
Avskrivningar	1 802 135	694 218
Erlagt ränta, ränteintäkter	-697 634	-612 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 118 784	323 000
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-53 663	15 915
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar	-329 572	878 135
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	92 506	-720 006
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	487 516	-80 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	196 787	416 842
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	-117 666	-1 726 113
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-117 666	-1 726 113
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga nya lån	-	2 000 000
Amortering lån	-645 400	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-645 400	2 000 000
Årets kassaflöde	552 505	690 729
Likvida medel vid årets början	1 417 119	726 389
Likvida medel vid årets slut	1 969 624	1 417 118



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad, Stomme	0,89%
Stammar	2,23%
Värme, sanitet	2,23%
El	2,23%
Fönster	1,79%
Hissar	2,98%
Tak	2,98%
Övrigt	1,91%
Stammar Torsbygatan 32	2,0%
Stammar Torsbygatan 34	2,0%
Stammar Torsbygatan 36	2,0%
Stammar Torsbygatan 18	2,0%
Stammar Torsbygatan 22	2,0%
Solceller	10%
Låssystem	10%
Laddboxar	10%
Sopkärl	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar



värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens underhållsplan. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter, bostadsrätter, garage	6 740 008	6 159 705
Hyresintäkter, lokaler	485 791	282 650
Hyresintäkter, parkering	336 146	415 174
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 478	17 677
Övriga intäkter	-	2 475
Summa	7 579 423	6 877 681

Hyresintäkter (lokaler och parkering) har i år redovisats annorlunda än 2023 men har i år justerats och redovisats korrekt.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elstöd	11 430	67 363
Försäkringsersättningar	-	78 960
Övrigt	37 368	123 956
Summa	48 798	270 279

Not 4 Driftskostnader

Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	143 639	255 161
Städning	256 852	259 051
Tillsyn, besiktning, kontroller	113 856	137 455
Yttre skötsel sommar, trädgårdsskötsel	173 288	135 242
Yttre skötsel vinter, snöröjning sand	152 361	130 221
Reparationer	264 526	1 071 285
El	295 061	304 582
Uppvärmning	1 462 581	1 302 032
Vatten	339 849	196 379
Sophämtning	186 330	226 556
Försäkringspremie	289 929	238 339
Självrisk	90 000	-
Tomträttsavgäld	592 600	592 600
Kabel-tv/Bredband/IT	342 988	330 655
Förvaltningsarvode redovisas not 4		
	4 703 860	5 179 558
Reparationer och Underhåll		
Underhåll fastigheter	37 436	13 807
Underhåll installationer	-	187 155

DAW

Underhåll tvättstugor	109 450	-
Underhåll tak	-	3 722
Underhåll lås/port/entré	151 597	15 035
Underhåll gård	23 843	-
	322 326	219 719
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5 026 186	5 399 277



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga administrativa kostnader	29 749	34 704
Förbrukningsmaterial	33 423	33 598
Konsultarvode	89 029	4 250
Kopieringskostnader	985	-
Revisionarvode	35 000	42 525
Förvaltningsarvode	178 171	127 594
Fastighetsförvaltning	-	42 531
Panter och överlåtelse	26 859	20 344
Juridiska arvoden	36 419	-
Medlemsavgifter till branschorganisationer	14 441	14 490
Summa	444 076	320 036

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Arvoden samt sociala kostnader

Styrelsearvoden	157 500	157 500
Löner	18 500	39 000
Sociala kostnader	54 001	44 403

Medelantalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	54 491 782	41 259 841
-Årets färdigställda projekt	-	13 231 941
	54 491 782	54 491 782
-Vid årets början	-22 022 813	-21 328 594
-Årets avskrivning enligt plan	-994 459	-694 219
	-23 017 272	-22 022 813
Redovisat värde vid årets slut	31 474 510	32 468 969
Taxeringsvärde		
Byggnader	108 653 000	108 653 000
Mark	79 800 000	79 800 000
	188 453 000	188 453 000



Not 8 Inventarier och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	4 038 381	-
-Färdigställda projekt	-	4 038 381
	4 038 381	4 038 381
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-807 676	-
	-807 676	-
Redovisat värde vid årets slut	3 230 705	4 038 381

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	15 544 209
Årets anskaffningar	-	1 726 113
Under året färdigställda projekt	-	-17 270 322
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedelskonto hos Fastighetsägarna	1 430 879	1 404 942
Skattekonto	1 150	1 007
Övriga fordringar	2 560	-
	1 434 589	1 405 949

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	32 000	7 400
Swedbank	506 745	4 777
	538 745	12 177

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2024-12-31	Amortering /Upplåning	2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	2025-01-28	3,661%	1 000 000		1 000 000
Swedbank Hypotek AB	2025-01-28	3,661%	1 000 000		1 000 000
Swedbank Hypotek AB	2025-03-28	3,304%	1 000 000		1 000 000
Swedbank Hypotek AB	2025-03-28	3,304%	1 000 000		1 000 000
Swedbank Hypotek AB	2025-01-28	3,661%	3 610 000		4 000 000
Swedbank Hypotek AB	2025-03-28	3,142%	4 000 000		4 000 000
Swedbank Hypotek AB	2025-02-25	1,710%	4 000 000		4 000 000
Swedbank Hypotek AB	2025-01-28	3,659%	1 810 000		2 000 000
Swedbank Hypotek AB	2025-01-28	3,661%	1 000 000		1 000 000
Swedbank Hypotek AB	2025-01-28	3,646%	934 600		1 000 000
			19 354 600		20 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			19 354 600		16 000 000
Långfristig del av fastighetslånen					4 000 000

OK

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring/slutbetalning efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 150 000	22 150 000
	22 150 000	22 150 000
Summa ställda säkerheter	22 150 000	22 150 000

Underskrifter

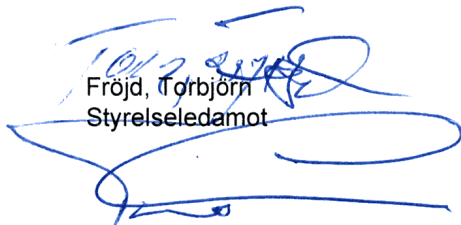
Stockholm 22 / 05 2025



Sarqume, Fahad
Styrelseledamot, ordförande



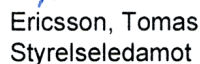
Dovervik, Anders
Styrelseledamot



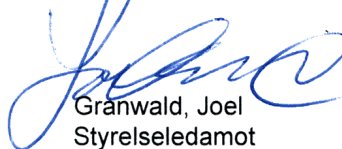
Fröjd, Torbjörn
Styrelseledamot



Hansson, Maria
Styrelseledamot



Ericsson, Tomas
Styrelseledamot



Granwald, Joel
Styrelseledamot

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2025 -05-23



Helleklint, Jonas
Auktoriserad revisor



Ask Nunes, Denise
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vindö
Org. nr 702001-3970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vindö för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på 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 på 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. Risker 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, förfälskning, 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 Vindö för år 2024 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 Brf Vindö 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 provar 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 bostadsrättslagen.

Anmärkning

Då av styrelsen underskriven årsredovisning inte erhöles i rätt tid så har revisionen inte kunnat avslutas och revisionsberättelse avgivas i sådan tid att ordinarie föreningsstämma har kunnat hållas senast före maj månads utgång vilket föreskrivs i föreningens stadgar § 30.

Stockholm den 23 maj 2025



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor