



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vindhem

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-10 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 kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1955

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 1 922 kvm. Byggnadernas totalyta är 1922 kvm.

### Styrelsens sammansättning

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

### Valberedning

Gertrud Nilsson och Anjela Washington

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

## Revisorer

Carin Forsström   Revisor   Grant Thornton

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Hela yttertaket har lagts om, inkl papp, läkt, takpannor , ny plåt burspråk, målning takfot, taksäkerhet skorstenar (stegar) samt vajersystem. Bygget påbörjades i september 2023 och avslutades i februari 2024. Det tog längre tid än beräknat pga kyla och snö.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 6%, 2023-07-01 med 5% och 2023-10-01 med 6%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 391 401	1 224 168	1 193 145	1 139 397
Resultat efter fin. poster	-1 740 002	-659 726	-259 192	-6 053
Soliditet (%)	0	19	28	31
Yttre fond	767 638	552 944	646 064	584 839
Taxeringsvärde	45 800 000	45 800 000	35 200 000	35 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	679	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 704	2 326	2 352	2 377
Skuldsättning per kvm	3 704	2 326	2 352	2 377
Sparande per kvm	-37	-274	54	90
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	49	18	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	126	148	140
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	24	42	44
Energikostnad per kvm	211	199	207	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,19	1,97	-	-
Räntekänslighet	5,45	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet 2023 beror på att föreningen var tvungna att ta ett stort lån till hög ränta för att täcka kostnaden för den takrenovering som fanns i underhållsplanen.

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

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	187 000	-	-	187 000
Upplåtelseavgifter	980 000	-	-	980 000
Fond, yttre underhåll	552 944	-	214 694	767 638
Balanserat resultat	159 331	-659 726	-214 694	-715 089
Årets resultat	-659 726	659 726	-1 740 002	-1 740 002
<b>Eget kapital</b>	<b>1 219 549</b>	<b>0</b>	<b>-1 740 002</b>	<b>-520 453</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-500 395
Årets resultat	-1 740 002
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	214 694
<b>Totalt</b>	<b>-2 455 091</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	767 638
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 687 453</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 391 401	1 224 168
Övriga rörelseintäkter	3	-4 784	12 301
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 386 617</b>	<b>1 236 469</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 366 182	-1 507 489
Övriga externa kostnader	9	-340 280	-138 975
Personalkostnader	10	-41 395	-30 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-134 041	-132 319
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 881 897</b>	<b>-1 809 295</b>
		<b>-1 495 280</b>	<b>-572 825</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 525	1 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-251 246	-88 433
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-244 721</b>	<b>-86 901</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 740 002</b>	<b>-659 726</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 740 002</b>	<b>-659 726</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	5 779 215	5 863 191
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 779 215</b>	<b>5 863 191</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 779 215</b>	<b>5 863 191</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	8 306
Övriga fordringar	13	1 707 857	529 027
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 707 857</b>	<b>537 333</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		39 795	41 268
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>39 795</b>	<b>41 268</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 747 652</b>	<b>578 601</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 526 868</b>	<b>6 441 792</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 167 000	1 167 000
Fond för yttre underhåll		767 638	552 944
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 934 638</b>	<b>1 719 944</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-715 089	159 331
Årets resultat		-1 740 002	-659 726
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 455 091</b>	<b>-500 395</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-520 453</b>	<b>1 219 549</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 691 250	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 691 250</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 427 420	4 471 288
Leverantörsskulder		716 170	117 433
Skatteskulder		4 375	5 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	208 105	628 497
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 356 070</b>	<b>5 222 243</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 526 868</b>	<b>6 441 792</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 495 280</b>	<b>-572 825</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	134 041	132 319
Erhållen ränta	6 525	1 532
Erlagd ränta	-219 293	-67 094
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 574 008</b>	<b>-506 068</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 126	18 337
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	145 743	450 244
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 418 139</b>	<b>-37 487</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-50 065	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-50 065</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	2 700 000	0
Amortering av lån	-52 618	-48 868
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 647 382</b>	<b>-48 868</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 179 178</b>	<b>-86 355</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>567 093</b>	<b>653 448</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 746 270</b>	<b>567 093</b>

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	0,54 %
Byggnad	1 - 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 269 424	1 131 383
Hysesintäkter p-plats	43 050	42 000
Bredband	36 285	21 025
Påminnelseavgift	360	0
Pantsättningsavgift	7 350	11 109
Överlåtelseavgift	9 741	0
Andrahandsuthyrning	25 191	18 665
Öres- och kronutjämnning	-0	-15
<b>Summa</b>	<b>1 391 401</b>	<b>1 224 168</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-4 784	12 301
<b>Summa</b>	<b>-4 784</b>	<b>12 301</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	61 655	54 252
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 087	2 357
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	22 905
Larm och bevakning	0	724
Städning enligt avtal	51 236	54 840
Städning utöver avtal	3 522	2 104
Sotning	0	27 840
Hissbesiktning	4 003	15 224
Gemensamma utrymmen	665	206
Sophantering	0	14 411
Snöröjning/sandning	663	0
Serviceavtal	13 182	11 894
Förbrukningsmaterial	1 769	0
<b>Summa</b>	<b>138 781</b>	<b>206 756</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	3 148	2 075
Trapphus/port/entr	0	1 525
Sophantering/återvinning	0	1 188
Dörrar och lås/porttele	0	6 658
VVS	0	13 814
Värmeanläggning/undercentral	0	10 327
Elinstallationer	4 566	139 079
Hissar	13 896	38 594
Mark/gård/utemiljö	0	1 088
Skador/klotter/skadegörelse	0	466 594
<b>Summa</b>	<b>21 611</b>	<b>680 942</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tak	1 523 844	0
<b>Summa</b>	<b>1 523 844</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	51 256	93 644
Uppvärmning	318 041	242 977
Vatten	36 878	45 429
Sophämtning/renhållning	94 771	64 437
Grovsopor	0	5 625
<b>Summa</b>	<b>500 946</b>	<b>452 112</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	45 267	41 131
Kabel-TV	44 879	41 204
Bredband	40 006	36 736
Fastighetsskatt	50 848	48 608
<b>Summa</b>	<b>181 000</b>	<b>167 679</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 605	3 851
Juridiska åtgärder	22 656	13 750
Inkassokostnader	0	1 485
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	180
Revisionsarvoden extern revisor	55 256	49 231
Styrelseomkostnader	0	6 200
Fritids och trivselkostnader	498	0
Föreningskostnader	1 078	2 726
Förvaltningsarvode enl avtal	42 884	41 678
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	11 032	0
Administration	25 544	19 185
Konsultkostnader	165 700	0
Tidningar och facklitteratur	0	689
<b>Summa</b>	<b>340 280</b>	<b>138 975</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	31 500	24 800
Arbetsgivaravgifter	9 895	5 712
<b>Summa</b>	<b>41 395</b>	<b>30 512</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	243 036	88 433
Dröjsmålsränta	8 210	0
<b>Summa</b>	<b>251 246</b>	<b>88 433</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	9 578 659	9 578 659
Årets inköp	50 065	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9 628 724</b>	<b>9 578 659</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 715 468	-3 583 149
Årets avskrivning	-134 041	-132 319
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 849 509</b>	<b>-3 715 468</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>5 779 215</b>	<b>5 863 191</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>83 000</i>	<i>83 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
<b>Summa</b>	<b>45 800 000</b>	<b>45 800 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	1 382	1 192
Klientmedel	0	289 263
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 010
Transaktionskonto	650 549	0
Borgo räntekonto	1 055 927	236 562
<b>Summa</b>	<b>1 707 857</b>	<b>529 027</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2024-09-30	4,98 %	4 422 420	4 471 288
Handelsbanken	2026-03-01	4,39 %	496 250	-
Handelsbanken	2025-10-30	4,85 %	2 200 000	-
<b>Summa</b>			<b>7 118 670</b>	<b>4 471 288</b>
Varav kortfristig del			4 427 420	4 471 288

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 849 330 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	466 594
Uppl kostn räntor	67 003	35 050
Förutbet hyror/avgifter	141 102	126 853
<b>Summa</b>	<b>208 105</b>	<b>628 497</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 042 350	7 042 350

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En försening i färdigställande av takreovering medför att slutfakturering sker under 2024.

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Gunilla Stenberg  
Styrelseledamot

---

Ingrid Birgitta Gunnarsson  
Styrelseledamot

---

Johan Lindgren  
Styrelseledamot

---

Milad Fard Rahmani  
Styrelseledamot

---

Rosita Kristina Eriksson  
Ordförande

---

Sarah Galein  
Styrelseledamot

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

---

Grant Thornton  
Carin Forsström  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 10:54

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 16:37

DOCUMENT ID:

S1Wt2rik7R

ENVELOPE ID:

rJxd3BikQA-S1Wt2rik7R

DOCUMENT NAME:

Brf Vindhem, 717600-2587 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Rosita Kristina Eriksson</b> rosita.eriksson@ uppsala.friskissvet tis.se	Signed Authenticated	13.05.2024 19:40 13.05.2024 19:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/07/18) IP: 185.141.112.22
<b>2. GUNILLA STENBERG</b> nilla.stenberg@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 06:11 14.05.2024 06:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/02/28) IP: 92.34.151.133
<b>3. MILAD FARD RAHMANI</b> Milad.f.rahmani@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 10:05 14.05.2024 09:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/09/28) IP: 158.174.109.172
<b>4. Ingrid Birgitta Gunnarsson</b> lb.gunnarsson@icloud.com	Signed Authenticated	14.05.2024 10:44 14.05.2024 10:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/14) IP: 92.34.141.74
<b>5. JOHAN LINDGREN</b> kj.lindgren@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 14:12 14.05.2024 14:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/03) IP: 78.79.173.242
<b>6. Sarah Galien</b> srhgalien@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 17:19 14.05.2024 17:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/22) IP: 85.224.17.210
<b>7. CARIN FORSSTRÖM</b> carin.forsstrom@se.gt.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:54 15.05.2024 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/15) IP: 194.14.78.10

\* 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 Brf Vindhem

Org.nr. 717600 - 2587

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vindhem för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Vindhems finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

### Styrelsen 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

revisionsssed 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Vindhem enligt god revisions sed 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.

Uppsala, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Carin Forsström  
Auktoriserad revisor

### 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 10:48

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 16:37

DOCUMENT ID:

S1t2BjJXR

ENVELOPE ID:

SyO2rsymA-S1t2BjJXR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vindhem 2023-01-01–2023-12-31.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARIN FORSSTRÖM carin.forsstrom@se.gt.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:48 15.05.2024 10:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/15) IP: 194.14.78.10

\* 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