Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vindö

702001-3970

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Brf Vindö
702001-3970

Styrelsen för Brf Vindö (702001-3970) avger härmed årsredovisning för räkenskapsår 2022-01-01–2022-12-31.

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 bildades 1960. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960 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 med tomtyta 8 089 m² 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
11	Lokaler, bostadsrätt	292
9	Lokaler, hyresrätt	516
59	Antal p-platser	
10	Antal garage	

Lägenheterna är 14 st 1 rum+kokvrå, 3 st 1 rum+kök, 32 st 2 rum+kök, 32 st 3 rum+kök, 32 st 4 rum+kök, 14 st 6 rum+kök. 28 p-platser har el för motorvärmare. Parkeringsplatser upplåts med hyresrätt. Garage upplåts med bostadsrätt.

Lokaler	Yta m²	Löptid t o m	Förlängningsperiod
Tandläkare	115	Bostadsrätt	Permanent
Damfrisering	60	-	Vakant från september 2022
Snickerilager	35	2024-09-30	Vart tredje år
Fotvård	115	2023-09-30	Varje år
Möbellager	110	2024-09-30	Vart tredje år
Hembygdsförening	24	2023-09-30	Vart tredje år
SPF	20	2025-09-30	Vart tredje år
Backab	142	2026-08-31	Vart fjärde år
Syateljé/litet kontor	9	-	Vakant från januari 2022
Antennanläggning	6	2025-09-30	Vart tredje år

I varje hus finns tvättstuga med torkrum och mangelrum. Varje hus har också ett återvinningsrum. Det finns två cykelrum mot gården. I gårdsportarna finns även utrymmen för barnvagnar och rollatorer. 24 små förrådsutrymmen hyrs ut till de som bor eller har verksamhet i husen. Ett förråd byggs om till nytt barnvagns- och rollatorförråd innanför port Torsbygatan 30A, mot parkeringen. Husen har tre skyddsrum som används till källarförråd samt cykelförvaring. Skyddsrumsutrustning sätts upp vid behov, av användare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-12-14. På stämman deltog 39 medlemmar.

Brf Vindö
702001-3970

Styrelsen har efter stämman utgjorts av:

Namn	Roll
Patrik Willhans	Ordförande
Anders Dovervik	Sekreterare
Torbjörn Fröjd	Ledamot
Tomas Ericsson	Ledamot
Nina Sandberg	Ledamot
Hans Lindström	Suppleant
Thomas Jarlvik	Suppleant
Maria Hansson	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Inför stämman ingick i styrelsen Ali Aliev som ledamot samt Inger Eriksson och Richa Soni Rai som suppleanter. Vid stämman valdes Nina Sandberg som ledamot samt Thomas Jarlvik och Maria Hansson som suppleanter.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.
Revisorer har varit Jonas Helleklint, Denise Ask och Albin Djavadzadeh.
Valberedningen har utgjorts av Marianne Billgren (sammankallande) och Mirjana Zivic.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Påbörjat byte av takduk runt yttre delen av husens tak
2022	Förtydligat parkeringsyta för hemtjänst, hantverkare och andra tillfälliga arbetsbesök
2022	Nya kall- och varmvattenstammar för övriga i port 22
2022	Laddboxar vid parkeringsplatser, samt förberedande dragning för garageinstallationer
2022	Solpaneler på plåttak över husens vindar
2022	Bygglovsförberedelser inför ny avfallshantering med nedgrävda bottentömda behållare
2022	Samordnat renovering av golv i bostadsrättsgarage, inklusive föreningens två garage
2022	Ändamålsanpassat dörrautomatiken
2022	Nytt låssystem iLoq med elektroniska nycklar och cylindrar
2022	Gårdsrenovering med nytt staket, lyktstolpe, asfaltarbeten, omgrävd dagvattenbrunn
2022	Byte av sista hissen, port 32, samt pågående avslutningsarbeten i hissar
2021	Nya kall- och varmvattenstammar till port 20, samt de 8 treorna i port 22
2021	Byte av hissar i port 18, 34, 20, 36 samt 22
2021	Fasadtvätt med högtryck på skuggsidan av Torsbygatan 18-28
2020	Avslutat kall- och varmvattenstammar till port 18 (15 lgh), påbörjat i port 20 (8 lgh)
2019	Nya kall- och varmvattenstammar till port 36, samt nio lägenheter i port 18
2019	Renovering av lekplatsens fallskyddsområden och grusyta, nya lekredskap
2019	Uppdatering av takets fallskyddsutrustning till ny standard, målning plåttak över vind
2019	Byte till LED-belysning med batteribackup i trapphus för port 32 och 36, samt 18-22
2019	Ytterbelysning på husen allmänt förbättrad och uppdaterad med LED-armaturer
2019	Entrédörrar bytta till Torsbygatan 24 och 30A, från husens baksida till källargångar
2019	Energideklaration utförd
2018	Nya kall- och varmvattenstammar till port 34, garage samt lokaler i port 36 och 38
2018	Byte till LED-belysning med batteribackup i trapphuset för port 34

2018	Fasadtvätt med högtryck på Torsbygatan 30-38
2018	Invändig högtrycksspolning av avloppsrör, samt videoinspektion för garantiförlängning
2017	Ny asfaltskant ena sidan av gårdsparkering, nya linjer alla parkeringsplatser
2017	Nya kall- och varmvattenstammar till 30A-D och i port 32
2017	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd
2017	Skyddstak mot snöras byggda över sidodörrar
2016	Nya rör nedgrävda för fjärrvärmeservisledning
2014	Reparation av puts och målning, byte av branddörrar i trapphus och källare
2011–2013	Infodring avloppsrör samt takens dagvattenrör
2011	Nya kallvattenrör i källargångarna
2010	Nya maskiner i tvättstugor och torkrum
2009	Radonmätning utförd
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
2023	Avsluta takduksbyte runt takets yttersektion
2023	Bostadsnära förpackningsinsamling inom vår tomt
2023	Fortsatta byten till LED-belysning i källarvåningar
2023	Aktivera solpaneler och laddplatser för elfordon
2023	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Hanterat gentemot fond för yttre underhåll

Föreningen har under år 2022 haft kostnader för flera arbeten som påbörjats tidigare och avslutats detta år. Därav den låga posten från fond för yttre underhåll i föregående årsredovisning.

För år 2022 räknar styrelsen av kostnader á totalt 584 848 kr gentemot fond för yttre underhåll: Gårdsgrävarbete för avrinning och hörna 301 459 kr, staket 108 358 kr, lyktstolpe 19 000 kr, garagegolv 114 948 kr (enbart andel för föreningens två garage, som inte faktureras vidare till bostadsrättshavare), föreningslokal 25 822 kr samt dörrautomatik 15 261 kr.

Föreningen har också under året haft flera utgifter för investeringar som inte hanteras via fond för yttre underhåll, utan läggs upp för komponentvis avskrivning. ADM

Brf Vindö
702001-3970

Årsavgifter

År 2022 var avgiften oförändrad. Bostadsrätternas avgift höjs 2023-04-01 med 6,5 %.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 164 st. Under året har 14 tillkommit samt 12 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 166 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Aphos AB
Sommar- och vinterskötsel av markytor	AB Hus- & Villaträdgårdar
Lokalvård, trapphus och gångar	Akleja Management & Consult

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2022 har föreningen satt upp totalt 398 kvadratmeter solpaneler på taken, samt installerat laddstolpar för 32 parkeringsplatser utomhus och förberett för inkoppling i garage. Inkoppling av solpaneler och laddplatser inväntade dock vid årsskiftet fortfarande arbete från Ellevio.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har föreningen i januari 2023 tagit ett lån på en miljon kr. Föreningen behövde kassautrymme i samband med de investeringar som görs i markarbeten samt inledning av takarbete. Föreningen låg också vid årsskiftet fortfarande ute med pengar för den gemensamma renoveringen av garagegolven, där kostnaderna för arbeten inne i bostadsrätten senare förs vidare till de medlemmar som innehar garagen enligt de avtal som skrevs inför renoveringen. ADM

Brf Vindö
702001-3970

Flerårsöversikt nyckeltal

	2022	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	**590**	590	590	590	590	590	590	590	590	578	562
Lån/m² bostadsrättsyta	**1803**	1202*)	413	206	0	122	122	227	342	439	253
Elkostnad/m² totalyta	**39**	28	19	22	22	16	15	15	16	19	18
Värme/m² totalyta	**110**	104	96	92	89	99	102	100	103	112	108
Vatten/m² totalyta	**15**	14	12	13	10	13	13	13	11	13	13

Sedan 2019 är taxeringsvärde 152 510 000 kr, varav mark 65 980 000 kr och byggnad 86 530 000 kr.
*) 2021 rättas "bostadsrättsyta" att ta med bostadsrättslokaler: tandläkare 114,5 m², 10 garage 177 m², totalt 9985 m².

Resultat och ställning	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning tkr	6426	6 485	6 486	6 560	6 526	6 497	6 432	6 438	6 463	7 899	6 785
Rörelseresultat tkr	-522	1205	1 176	283	1 322	1 071	1 508	1 387	193	1 205	-366
Resultat efter finansiella poster tkr	-847	1122	1 148	281	1 315	1 058	1 487	1 335	87	1 106	-129
Balansomslutning tkr	37 180	31 876	21 816	18 635	16 560	15 817	15 015	14 357	14 371	14 922	13 290
Årsavgift för bostäder kr/kvm	587	587	587	587	587	587	587	587	587	576	559
Fond för yttre underhåll tkr	4 874	4 655	4 464	5 398	5 820	5 495	5 144	4 819	4 494	4 169	3 740

ADM

Förändring eget kapital

	Insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	655 240	347 526	4 654 629	10 925 602	1 122 089	17 705 086
Resultatdisposition beslutad på föreningsstämma:						
- avsättning till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000		
- återfört från fond för yttre underhåll			-80 626	80 626		
- balanseras i ny räkning				1 122 089	-1 122 089	
Årets resultat					-847 224	-847 224
Belopp vid årets utgång	**655 240**	**347 526**	**4 874 003**	**11 828 317**	**-847 224**	**16 857 862**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	*Belopp i kr*
Balanserat resultat	11 828 317
Årets resultat	-847 224
Totalt	10 981 093
Disponeras enligt följande:	
- avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
- återfört från fond för yttre underhåll, motsvarande årets underhåll	-584 848
- balanseras i ny räkning	11 265 941
Summa	10 981 093

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter NOT

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 426 097	6 481 287
Övriga rörelseintäkter		11 250	3 827
		6 437 347	6 485 114
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 593 683	-4 010 172
Fastighetsskatt		-247 443	-240 393
Övriga externa kostnader	4	-294 976	-242 820
Personalkostnader och arvoden	5	-235 716	-241 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-587 828	-544 894
Rörelseresultat		-522 299	1 204 879
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 345	589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 270	-83 379
Resultat efter finansiella poster		-847 224	1 122 089
Resultat före skatt		-847 224	1 122 089
Årets resultat		-847 224	1 122 089

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	19 931 246	17 246 126
Pågående nyanläggningar	7	15 544 209	13 387 818
		35 475 455	30 633 944
Summa anläggningstillgångar		35 475 455	30 633 944
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		55 508	32 772
Övriga fordringar	8	1 167 598	663 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		473 436	467 956
		1 696 542	1 164 681
Kassa och bank	9	7 612	77 639
Summa omsättningstillgångar		1 704 154	1 242 320
SUMMA TILLGÅNGAR		37 179 609	31 876 264

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		655 240	655 240
Fond för yttre underhåll		4 874 003	4 654 629
Upplåtelseavgifter		347 526	347 526
		5 876 769	5 657 395
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		11 828 317	10 925 602
Årets resultat		-847 224	1 122 089
		10 981 093	12 047 691
Summa eget kapital		16 857 862	17 705 086
Långfristiga skulder	*10*		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 000 000	12 000 000
		8 000 000	12 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*10*	10 000 000	-
Leverantörsskulder		1 429 236	1 503 651
Skatteskulder		8 897	15 177
Övriga skulder		98 588	53 985
Förutbet hyror och Årsavgifter		493 779	293 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		291 247	304 455
		12 321 747	2 171 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 179 609	31 876 264

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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%
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%

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. AM

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. 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

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Årsavgifter, bostadsrätter, garage	5 809 859	5 902 412
Hyresintäkter, lokaler	336 838	413 961
Hyresintäkter, parkering	260 620	147 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 780	17 374
Övriga intäkter	-	-60
Summa	**6 426 097**	**6 481 287**

Not 3 Driftskostnader

Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	155 031	103 071
Städning	260 445	273 435
Tillsyn, besiktning, kontroller	112 102	22 810
Yttre skötsel sommar, trädgårdsskötsel	136 695	177 717
Yttre skötsel vinter, snöröjning sand	125 176	125 229
Reparationer	378 316	340 439
El	424 616	306 273
Uppvärmning	1 182 950	1 119 658
Vatten	159 621	151 088
Sophämtning	206 485	189 296
Försäkringspremie	229 462	206 560
Tomträttsavgäld	592 600	592 600
Kabel-tv/Bredband/IT	305 491	299 385
Förvaltningsarvode redovisas not 4		
Övriga externa tjänster	-	-
	4 268 990	3 907 561
Reparationer och Underhåll		
Underhåll fastigheter	159 551	101 963
Underhåll tvättstugor	1 823	648
Underhåll lås/port/entré	34 981	-
Underhåll gård	446 830	-
Underhåll garage	681 508	-
	1 324 693	102 611
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**5 593 683**	**4 010 172**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-12-31	*2021-12-31*
Övriga administrativa kostnader	21 151	-
Porto / Telefon	-	32 264
Förbrukningsmaterial	2 800	-
Konsultarvode	37 172	-
Revisionarvode	25 000	-10 000
Förvaltningsarvode	166 484	162 782
Övriga förvaltningskostnader	5 411	15 634
Panter och överlåtelser	17 817	29 156
Juridiska arvoden	5 350	-
Medlemsavgifter till branschorganisationer	13 791	12 984
Summa	**294 976**	**242 820**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Arvoden samt sociala kostnader

Styrelsearvoden	169 049	162 152
Löner	20 000	30 000
Sociala kostnader	46 667	49 805
	235 716	**241 957**

Medelantalet anställda
Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	37 986 893	37 986 893
-Anskaffat under året, stambyte 22	3 272 948	-
	41 259 841	37 986 893
-Vid årets början	-20 740 767	-20 195 872
-Årets avskrivning enligt plan	-587 828	-544 895
	-21 328 595	-20 740 767
Redovisat värde vid årets slut	***19 931 246***	***17 246 126***
Taxeringsvärde		
Byggnader	108 653 000	86 530 000
Mark	79 800 000	65 980 000
	188 453 000	**152 510 000**

Not 7 Pågående nyanläggningar

Vid årets början:		
- hissar	7 506 098	897 600
- stambyte 20	4 022 951	1 313 149
- stambyte 22	-	437 742
- ny avfallshantering	35 125	-
Investeringar:		
- hissar pågår	1 002 868	6 608 498
- stambyte 20 pågår	170 295	2 709 802
- stambyte 22 pågår	-	1 385 902
- ny avfallshantering pågår	-	35 125
- laddinfrastruktur pågår	1 868 969	-
- låssystem	682 909	-
- ny takduk pågår	254 994	-
Redovisat värde vid årets slut	**15 544 209**	**13 387 818**

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2022-12-31	*2021-12-31*
Klientmedelskonto hos Fastighetsägarna	718 777	663 953
Skattekonto	21	-
Kone faktura	448 800	-
	1 167 598	**663 953**

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	7 400	4 550
Swedbank	212	73 089
	7 612	**77 639**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Konvertering /slutbetalning*	*Ränta*	*2022-12-31*	*Ammortering /Upplåning*	*2021-12-31*
Swedbank Hypotek AB	2023-01-28	2,585%	1 000 000		1 000 000
Swedbank Hypotek AB	2023-01-28	2,585%	1 000 000		1 000 000
Swedbank Hypotek AB	2023-03-24	1,10%	1 000 000		1 000 000
Swedbank Hypotek AB	2023-03-28	3,397%	1 000 000		1 000 000
Swedbank Hypotek AB	2023-01-28	2,585%	4 000 000		4 000 000
Swedbank Hypotek AB	2024-06-19	0,93%	4 000 000		4 000 000
Swedbank Hypotek AB	2025-02-25	1,71%	4 000 000		-
Swedbank Hypotek AB	2023-10-25	3,75%	2 000 000		-
			18 000 000		**12 000 000**

Kortfristig del av långfristig skuld	10 000 000	4 000 000
Långfristig del av fastighetslånen	8 000 000	8 000 000

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 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 150 000	14 849 000
	20 150 000	14 849 000
Summa ställda säkerheter	**20 150 000**	**14 849 000**

Underskrifter

Stockholm 11 / 10 2023

Willhans, Patrik
Styrelseledamot, ordförande

Dovervik, Anders
Styrelseledamot

Frööjd, Tor-Björn
Styrelseledamot

Sandberg, Nina
Styrelseledamot

Ericsson, Tomas
Styrelseledamot

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2023-10-11

Albin Djavadzadeh
Auktoriserad revisor

Denise Ask Nunes
Intern revisor

mazars

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. 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.

PRAXITY™
Empowering Business Globally

mazars

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 2022 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Då av styrelsen underskriven årsredovisning inte erhölls 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, samt ej heller enligt 6 kap. § 9 lagen om ekonomiska föreningar, där det föreskrivs att ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm, 2023-10-11

Albin Djavadzadeh
Auktoriserad revisor

PRAXITY™
Empowering Business Globally

Revisionsberättelse 2022

Brf Vindö
Or.nr. 702001-3970

Undertecknad som är vald till internrevisor i Brf Vindö avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaperna, bokslutsbilagor samt styrelsens protokoll från samtliga möten under 2022.

Jag har haft tillgång till följande dokument nedladdade från Fastighetsägarnas serviceportal per 2023-05-19:

- 1180 Solkompaniet
- 1510 Restlista
- 1630 Skattekonto – Skatteverket
- 1940_1945 Årsbesked Swedbank
- 1945 Swedbank
- 1980 Transaktioner_927595001_2023-02-13_1658
- 2351 Avstämningslista lån
- 2417 Betalningslista
- 2441 Leverantörsskulder
- 2510 Skatteberäkning äkta brf ink 2022
- 2960 Upplupna räntekostnader
- 2970 Förutbetalda avgifter o hyror
- 2974 Tillgodo
- 16173BrfVindöBR221231_230509
- 16173BrfVindöRR221231_230509
- 16173BrfVindöÅR2022_230509 (OBS! Årsredovisning exkl. förvaltningsberättelse)
- Avskrivningar 2022gällande
- Bokslut periodiseringar 230213
- Inteckningar
- Revision av räkenskapsår
- Skattebesked-2021
- Visma bilagor

Jag vill uppmärksamma föreningens medlemmar på att årets resultat är negativt. Styrelsen bör därför i framtiden anpassa investeringstakten utefter föreningens ekonomiska möjligheter. Detta speciellt då styrelsen behövt ta nya lån under året (och även i januari 2023) för att ha råd med dessa investeringar. Jag anser även att det kan ifrågasättas hur akuta vissa av dessa åtgärder har varit.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks:

- Att balans- och resultaträkningen som de är angivna i dokumenten från Fastighetsägarnas serviceportal fastställs av föreningsstämman.
- Att årets resultat överförs i ny räkning enligt styrelsens förslag.
- Årsredovisningen för 2022.

Ort, datum: Stockholm 2023-05-05

Namn: Denise Ask Nunes
Denise Ask Nunes