BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINDÖ

702001-3970

ÅRSREDOVISNING 2019

Årsredovisning 2019

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vindö med organisationsnummer 702001-3970 i Stockholms kommun, bildad år 1960, avger härmed redovisning för tiden 1 januari – 31 december 2019, föreningens 60:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden - bostadsrätt.

Föreningens fastighet

Fastigheten Vindö 1 förvärvades 1957-01-05 i Farsta församling Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 8 våningar och 6 portar med totalt 128 bostadsrätter varav 127 bostadslägenheter och 1 lokal. Det finns även 9 lokaler upplåtna med hyresrätt. Total boyta är 9 695 m² och tomtytan är 8 089 m².

Lägenhetsfördelning

14 st 1 rum och kokvrå
32 st 3 rum och kök
3 st 1 rum och kök
32 st 4 rum och kök
32 st 2 rum och kök
14 st 6 rum och kök

Garage och parkeringsplatser

Till fastigheten hör 10 garage upplåtna med bostadsrätt, samt två som används av föreningen som förråd respektive återvinningsrum. Dessutom finns 60 bilplatser utomhus, varav 28 har anslutning för el. Parkeringsplatserna upplåts med hyresrätt förutom en som ska användas av vår förvaltare.

Lokaler	Yta m²	Löptid t o m	Förlängningsperiod
Tandläkare	115	Bostadsrätt	Permanent
Damfrisering	60	2022-09-30	Vart tredje år
Snickerilager	35	2021-09-30	Vart tredje år
Fotvård	115	2020-09-30	Varje år
Möbellager	110	2021-09-30	Vart tredje år
Hembygdsförening	24	2020-09-30	Vart tredje år
SPF	20	2022-09-30	Vart tredje år
Backab	142	2022-08-31	Vart fjärde år
Syateljé	9	Tills vidare	3 månaders uppsägningstid
Antennanläggning	6	2022-09-30	Vart tredje år

I samarbete med Rådstornet har vi kontrollerat och korrigerat löptider.

I varje hus finns tvättstuga med torkrum och mangelrum. Varje hus har också ett återvinningsrum. I varje port finns utrymme för barnvagnar och rollatorer. Det finns 24 mindre förrådsutrymmen som hyrs ut till de som bor eller har verksamhet i husen. Ett av dessa har reserverats som tillfällig cykelförvaring under ombyggnaden.

Byggnaderna har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår det speciella bostadsrättstillägget för lägenheterna.

Genomförda åtgärder

(för äldre år står enbart åtgärder som fortfarande är relevanta)
1994 Fasadrenovering med tilläggsisolering.
1995 Byte frånluftsfläktar.
1996 Renovering av föreningens hissar (ombyggnader skedde fram till våren 1997).
1999 Tak över piskbalkonger.
1999 Byte trapphusventilation.
2000 PCB-inventering.
2001 Dränering gavel port 36-38.
2003 Källargångar renoverade.
2005 Föreningens entréer och trapphus renoverade.
2008 Fasadrengöring av båda hus.
2008 Undercentralerna för fjärrvärme renoverade.
2009 Radonmätning utförd.
2010 Tvättstugorna renoverade med nya tvättmaskiner.
2011 Samtliga kallvattenrör i källargångarna utbytta.
2011 Avloppsrör infodrade för takens dagvatten, i ettor, samt en stam i fyrorna i port 20 och 34.
2011 Obligatorisk ventilationskontroll genomförd.
2011 Fiber indragen av Telia, som även byggde fastighetsnät.
2012 Fiber indragen av STOKAB.
2012 Avloppsrören i port 30-38 infodrade.
2012 Byte termostater och inreglering värme.
2013 Avloppsrören i port 18-22 infodrade.
2014 Invändig målning/putsreparationer och dörrbyten i trapphus och källare.
2016 Nya rör i mark för fjärrvärme dragna av Fortum.
2017 Ny asfaltskant ena sidan av gårdsparkering, nya linjer alla parkeringsplatser.
2017 Nya kall- och varmvattenstammar till 30A, 30B och i port 32.
2017 Obligatorisk ventilationskontroll genomförd.
2017 Skyddstak mot snöras byggda över sidodörrar.
2018 Nya kall- och varmvattenstammar till port 34, garage samt lokaler i port 36 och 38.
2018 Byte till LED-belysning med batteribackup i port 34.
2018 Övervakningskameror sattes upp i återvinningsrum.
2018 Fasadtvätt med högtryck på Torsbygatan 30-38.
2018 Invändig högtrycksspolning av avloppsrör, samt videoinspektion för garantiförlängning.
2019 Nya kall- och varmvattenstammar till port 36. Nio lägenheter i port 18 blev också klara.
2019 Renovering av lekplatsens fallskyddsområden och grusyta, komplettera med nya lekredskap.
2019 Uppdatering av takets fallskyddsutrustning till ny standard.
2019 Målning av plåt på hustaken.
2019 Byte till LED-belysning med batteribackup i port 32 och 36, samt 18-22.
2019 Ytterbelysning på husen allmänt förbättrad och uppdaterad med LED-armaturer.
2019 Entrédörrar från husens baksida till källargångar bytta.
2019 Energideklaration utförd.

Övrig föreningsverksamhet under 2019

Fastighetsbesiktning gjordes av styrelse och teknisk förvaltare 2019-05-23, samt med styrelse och representant från Fastighetsägarna 2019-11-01.
Container för grovsopor har tillhandahållits både vår och höst.
Vårträff med städdag på gården.

Verksamhet under det kommande året 2020

Inleda byte eller renovering av hissar.
Fasadtvätt med högtryck på skuggsidan av Torsbygatan 18-28.
Fortsatta byten av rör för kall- och varmvatten.
Fortsatta byten till LED-belysning.
Förbättra styrning av fastighetens värme.
Avsluta lekplatsarbetet.
Planering för solpaneler på tak.
Förstudie för laddplatser i garage och på parkering.

Nyckeltal

	2019	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	590	590	590	590	590	590	578	562
Lån/kvm bostadsrättsyta	206	0	122	122	227	342	439	253
Elkostnad/kvm totalyta	22	22	16	15	15	16	19	18
Värmekostnad/kvm totalyta	92	89	99	102	100	103	112	108
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	10	13	13	13	11	13	13

Sedan 2019 är taxeringsvärdet 152 510 000 kr, varav mark 65 980 000 kr och byggnad 86 530 000 kr.

Föreningens ekonomi

Resultat och ställning	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning tkr	6 560	6 526	6 497	6 432	6 438	6 463	7 899	6 785
Rörelseresultat tkr	283	1 322	1 071	1 508	1 387	193	1 205	-366
Resultat efter finansiella poster tkr	281	1 315	1 058	1 487	1 335	87	1 106	-129
Balansomslutning tkr	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	576	559
Fond för yttre underhåll tkr	5 398	5 820	5 495	5 144	4 819	4 494	4 169	3 740

Styrelsen har i budgeten för 2020 räknat med oförändrade avgifter för bostadsrätter.
Tomträttsavgälden för år 2019 var 592 600 kronor.

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har utförts av AB Rådstornet. Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har utförts av Aphos Förvaltnings AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 2019-12-31 medlemmar representerande 125 bostadsrätter. Tre bostadsrätter innehades då av dödsbon utan medlemskap. Under året har en bostad och ett garage överlåtits som arv eller gåva, samt 10 bostäder genom försäljningar.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna. Under året har föreningen ej haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-04-25 bestått av:
Patrik Willhans ordförande
Anders Dovervik sekreterare
Torbjörn Fröjd ledamot
Luciano Triguero ledamot

Hans Lindström suppleant
Mats Larson suppleant
Deniz Dikme suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, eller gemensamt av två ordinarie ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda möten. Delar av styrelsen har också deltagit i ett flertal arbetsmöten angående rörarbetet, lekplatser samt hissar. Arvode till styrelsen utgår enligt årsstämmans beslut. För styrelsens arbete har en ansvarsförsäkring tecknats.

Styrelsen kan kontaktas via styrelse@brfvindo.se samt med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i portarna och på hemsidan, www.brfvindo.se.

Revisorer

Jonas Helleklint, Mazars ordinarie
Johanna Strandroth, Mazars suppleant

Internrevisor

Anette Söderberg Sangüesa ordinarie
Johan Palm suppleant

Valberedning

Marianne Billgren, sammankallande, Mirjana Zivic, Siv Larsson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-30.

Eget kapital

	Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Summa
Vid årets början	**1 082 346**	**5 819 625**	**8 251 595**	**15 153 566**
Avsättning fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut 2019-04-25		200 000	-200 000	
Uttag fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut 2019-04-25		-622 000	622 000	
Korrigerat insatsbelopp enligt stämmobeslut 2018-04-18, godkänt av hyresnämndsbeslut 2019-09-11	-79 580		79 580	
Årets resultat			281 269	
Vid årets slut	**1 002 766**	**5 397 625**	**9 034 443**	**15 434 834**

Resultat av föreningens verksamhet

Balanserat resultat	8 673 595
Belopp överfört från insatser för bostadsrätter som upphörde på 90-talet	79 580
Årets resultat	281 269
Summa fritt eget kapital	9 034 443

Av styrelsen föreslagna dispositioner

Summa fritt eget kapital	9 034 443
Återfört från fond för yttre underhåll motsvarande utförda åtgärder	1 234 082
Reservering till fond för yttre underhåll enligt budget	-300 000
Balanserat resultat i ny räkning	9 968 525

Små åtgärder räknas som en del av årets löpande kostnader. Stora investeringar skrivs av under sin framtida tekniska livslängd. Vissa underhållsåtgärder sker sällan och bör periodiseras, men passar inte för avskrivning. De hanteras genom att belopp som bokförts som fond för yttre underhåll återförs det år åtgärden utförts. För 2019 har vi räknat följande som sådana åtgärder: **målning av yttertak** samt **fallskydd på tak** (tillsammans 690 819 kr), **lekplatsarbete** och **lekredskap** (tillsammans 317 878 kr) och **byte till LED-armaturer** (sammanlagt 225 385 kr, i trapphus och utomhus).

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	NOT	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 559 613	6 525 637
Summa rörelseintäkter		**6 559 613**	**6 525 637**
Rörelsekostnader			
Drift	3	-3 058 117	-3 067 978
Reparationer och underhåll	4	-2 092 771	-1 087 599
Fastighetsskatt		-229 979	-198 959
Administrationskostnader	5	-444 487	-478 210
Avskrivningar	6,8	-450 945	-370 923
Summa fastighetskostnader		**-6 276 299**	**-5 203 668**
Rörelseresultat		**283 314**	**1 321 969**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 045	-7 052
Summa finansiella poster		**-2 045**	**-7 052**
Resultat efter finansiella poster		**281 269**	**1 314 917**
Årets resultat		**281 269**	**1 314 917**

BALANSRÄKNING	NOT	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	14 925 523	9 065 699
Pågående nyanläggningar	7	1 551 661	3 849 393
Summa materiella anläggningstillgångar		**16 477 184**	**12 915 092**
Finansiella anläggningstillgångar	8	480 840	961 680
Summa finansiella anläggningstillgångar		**480 840**	**961 680**
Summa anläggningstillgångar		**16 958 024**	**13 876 772**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 506	910
Övriga fordringar	9	147	11 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	957 027	947 629
Summa kortfristiga fordringar		**959 680**	**960 478**
Kassa och bank		717 789	1 722 296
Summa omsättningstillgångar		**1 677 469**	**2 682 774**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 635 493**	**16 559 546**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	11	1 002 766	1 082 346
Fond för yttre underhåll		5 397 625	5 819 625
Summa bundet eget kapital		**6 400 391**	**6 901 971**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 753 175	6 936 678
Årets resultat		281 269	1 314 917
Summa fritt eget kapital		**9 034 443**	**8 251 595**
Summa eget kapital		**15 434 834**	**15 153 566**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 000 000	-
Summa långfristiga skulder		**2 000 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		713 587	396 120
Skatteskuld		19 230	0
Övriga kortfristiga skulder		77 734	95 843
Förskottsbetalda hyror/avgifter		263 503	262 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	126 605	651 442
Summa kortfristiga skulder		**1 200 659**	**1 405 980**
Summa skulder		**3 200 659**	**1 405 980**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**18 635 493**	**16 559 546**

NOTER

Not 1
Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Följande årliga avskrivningar uttryckt i procent, tillämpas.

Avskrivningar	%
Stomme	0,9
Fasad	slutavskrivet
Stammar	2,2
Balkonger, tak, hiss	slutavskrivet
Fönster	1,8
Övrigt	1,9

Not 2	**2019-01-01-2019-12-31**	**2018-01-01-2018-12-31**
Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 890 295	5 890 723
Hyresintäkter lokaler	442 077	442 010
Hyresintäkter övrigt	175 200	174 172
Övriga intäkter	52 041	18 732
Summa Rörelseintäkter	**6 559 613**	**6 525 637**

Not 3	**2019-01-01-2019-12-31**	**2018-01-01-2018-12-31**
Drift- och fastighetskostnader		
El	236 232	233 630
Värme	991 775	958 972
Vatten	140 431	113 120
Städning	91 712	101 808
Sophämtning	156 362	139 576
Snöröjning, yttre skötsel vinter	90 548	105 877
Yttre skötsel sommar	169 315	188 903
Tomträttsavgäld	592 600	592 600
Försäkring	200 115	185 841
Förvaltningsarvoden	73 872	71 868
Övriga arvoden	139	25 680
Övriga driftskostnader	315 016	350 103
Summa Drift- och Fastighetskostnader	**3 058 117**	**3 067 978**

Not 4	**2019-01-01-2019-12-31**	**2018-01-01-2018-12-31**
Reparation och underhåll		
Underhåll sanitet	97 394	122 556
Underhåll ventilationsanläggningar	11 754	21 183
Underhåll värmeanläggningar	3 701	13 920
Underhåll elanläggningar	226 296	-
Underhåll hissar	96 971	64 189
Underhåll tvättstugor	45 036	20 395
Underhåll mark	317 878	-
Fastighetsunderhåll	1 293 741	845 356
Summa reparation och underhåll	**2 092 771**	**1 087 599**

Not 5	**2019-01-01-2019-12-31**	**2018-01-01-2018-12-31**
Administrationskostnader		
Styrelsearvoden	123 200	159 250
Övriga arvoden	21 600	10 000
Sociala avgifter	35 108	42 188
Revisionsarvoden	36 125	35 100
Förvaltningsarvode	151 352	150 000
Övriga administrativa kostnader	77 102	81 672
Summa administrationskostnader	**444 487**	**478 210**

Personalkostnader och arvoden
Föreningen har inga anställda.

Not 6

Byggnad och mark	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	28 288 317	26 168 334
Omklassificering från pågående nyanläggning	6 310 769	2 119 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	34 599 086	28 288 317
Ingående avskrivningar byggnad	-19 222 618	-18 871 695
Årets avskrivningar byggnad	-450 945	-350 923
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-19 673 563	-19 222 618
Bokfört värde byggnad och mark	**14 925 523**	**9 065 699**

Taxeringsvärde	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Byggnad	86 530 000	73 286 000
Mark	65 980 000	43 630 000
	152 510 000	**116 916 000**

Not 7

Pågående nyanläggningar	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	3 849 393	2 119 983
Inköp	4 013 037	3 849 393
Omklassificerat till byggnader och mark	-6 310 769	-2 119 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 551 661**	**3 849 393**

Not 8	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Finansiella anläggningstillgångar		
Förskottsbetald fjärrvärme avtal 2017-2021	480 840	961 680
Summa finansiella anläggningstillgångar	**480 840**	**961 680**
Varav kortfristig del	480 840	480 840

Not 9	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	147	149
Skattefordran	0	11 790
Summa övriga kortfristiga fordringar	**147**	**11 939**

Not 10

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Förskottsbetald fjärrvärme 2017-2021	480 840	480 840
Nomor	5 205	5 005
Stockholms stad	148 150	148 150
Trygg Hansa	203 072	195 110
Comhem	74 622	72 804
Rådstornet	37 838	37 500
Uthyrd föreningslokal avs 2019	7 300	8 220
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**957 027**	**947 629**

Not 11

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter
Insatsbelopp korrigerat enligt stämmobeslut från 2018-04-18, godkänt av hyresnämnden under 2019 utan ändringar.

Not 12

Långfristiga skulder	**Räntesats**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Swedbank	0,71 %	1 000 000	0
Swedbank	0,78 %	1 000 000	
Summa långfristiga skulder		**2 000 000**	**0**
Varav långfristig del		2 000 000	0

Not 13

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Aphos	24 591	495 805
EEE Erkinsson trappstäd	8 100	0
Cityhiss	0	32 768
Stockholm vatten och avlopp	45 518	0
Com hem	0	542
Bergs Lås	5 048	0
Nordic Green Energy	0	10 376
Stockholm exergi	37 810	72 220
Veolia	0	1 176
AB Hus& Villaträdgårdar	5 538	38 555
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**126 605**	**651 442**

Not 14

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Fastighetsinteckningar	14 849 000	14 849 000

Stockholm 2020-06-10
BRF Vindö

Patrik Willhans
Ordförande

Torbjörn Fröjd
Ledamot

Anders Dovervik
Ledamot

Luciano Triguero Pérez
Ledamot

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-06-11

Jonas Helleklint
Aukt. revisor

Anette Söderberg Sangüesa
Vald 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 2019.

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 2019 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 MEMBER GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

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 2019 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.

Stockholm den 11 juni 2020

Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

Praxity MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vindö

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskapema samt styrelsens förvaltning för år 2019 för Bostadsrättsföreningen Vindö. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och för att sköta förvaltningen i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på föreningens bokföring. Genom att ta del av styrelseprotokoll, väsentliga avtal och genom förfrågningar har jag dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt sätt.

Baserat på min granskning anser jag att:
Årsredovisningen är baserad på föreningens bokföring och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av verksamheten.
Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser därför att:
Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm 2020-06-09

Anette Söderberg Sanguesa