

Årsredovisning

för

Brf Vindsslottet

769613-4720

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Vindsslottet får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens nuvarande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 15 september 2020.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens fastighet

Hyresgästen 3 byggdes 1969 av Skanska och är belägen i Sollentuna Kommun. Föreningen förvärvade fastigheten den 14 december 2007 för ombildning till bostadsrätt. Fastigheten innehas med äganderätt.

På fastigheten finns ett bostadshus med 85 lägenheter. Vid räkenskapsårets slut var 79 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt. Dessutom finns 63 bilplatser (varav 27 med laddstolpe) och tre motorcykelplatser i garage samt 30 uteplatser för bil.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
7 st	2 rum och kök
77 st	4 rum och kök

Ytor enligt fastighetstaxeringen: Bostadsyta 7 387 kvm samt total lokalyta inkl garage 1 755 kvm.

Fastighetens ekonomiska status

Föreningen har fyra lån i Handelsbanken samt två lån i Nordea om totalt 57,2 miljoner kronor vid räkenskapsårets utgång. Utförda finansieringsändringar 2023 var att flytta lån till Handelsbanken samt amortera av lånen med 5,5 miljoner kronor.

Fastigheten har åsatts värdeår 1970 och är beskattad med hel avgift. Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på lägsta värdet av 1 589 kr/lägenhet (2023) eller 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Föreningen tillhandahåller inte tilläggsförsäkringen för bostadsrättsinnehavare. Det åligger således enskilda bostadsrättshavare att själv teckna en sådan tilläggsförsäkring.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har skötts av Princip Redovisning AB. Fastighetsskötseln och den tekniska förvaltningen har skötts av Svealands Fastighetsteknik AB.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. På styrelsemöten stäms underhållsplanen av och uppdateras, men någon väsentlig ändring i underhållsplanen har inte gjorts under 2023.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats den 30 januari 2019 (intervall vart 10:e år).

OVK-besiktning godkändes den 5 april 2016 (intervall beroende av vilken typ av ventilation fastigheten har).

Radonmätning genomfördes under 2022 med godkänt resultat (intervall vart 10:e år).

Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har två hyresrätter upplåtits med bostadsrätt, med en intäkt till föreningen på 3,75 respektive 3,2 mkr.

Väsentliga renoveringar/investeringar t o m 2023

Ingående kallvattenstam byttes under året.	2023
Installation av 15 laddboxar för elbil i garaget	2023
Installation av solcellsanläggning (total effekt på 62 kW)	2022
Omläggning av gården inkl nytt tätskikt och planteringar	2021
Nya balkonger på framsidan av huset	2020
Installation av bevakningskameror i källargång och sophus	2019
Installation av 12 laddplatser för elbil i garaget	2019
Installation av individuell mätning och debitering (IMD) av el	2018
Relining av avloppsstammar	2018
Ommålning utvändigt av tvättstuga, sophus ut- och invändigt	2018
Montering nödbelysning i källargång och garage	2018
Borttagning av gammal lekplats samt asfaltering av ytan	2018
Installation av kollektivt bredband 1/1 Gbit/s	2017
Nya hissar	2017
Sju nya parkeringsplatser har anlagts	2016
Fastighetsboxar för posten monterade	2016
Renovering av balkonger	2015
Nya entréportar	2014
PCB-sanering av fogarna	2013
Tätning av källargrunden på två ställen på baksidan av huset	2013
Ny mangel till tvättstugan	2013
En ny tvättmaskin installerades	2012
Nya 3-glas fönster/dörrar	2011
Ommålning av trapphus och källare	2011
Nya stensocklar i trapphus	2011
Elektroniskt nyckelsystem med porttelefon för entréer	2011
Installation av närvarostyrda LED- armatur i trapphus	2011
Ny undercentral för fjärrvärme	2010
Nya termostatventiler för samtliga radiatorer	2010

Nya stamventiler i källaren

2010

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 117(115) stycken. Antal medlemmar vid årets slut var 119(117) stycken. Under verksamhetsåret har 1 st överlåtelse skett.

Årsavgiften höjdes fr o m den 1 januari 2023 med 15%. Avgiften sänktes med 5% under 2018, med 3,5% 2015 samt med 3,5% 2013.

Hyran för hyresrätterna höjdes från den 1 april 2023 med 4,5%.

Garagehyra och hyra för p-platserna höjdes med 50 kr fr o m den 1 januari 2023.

Enligt stadgarna tas en balkongavgift ut för de lägenheter som har balkong eller uteplats. Avgiften är för närvarande 350 kr per månad.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning.

En andrahandsuthyrning har godkänts under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsuthyrning. En administrativ avgift utgår med 10% av gällande prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift samt krav (60 respektive 180 kr) uttages vid sen betalning.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma den 24 maj 2023 haft följande sammansättning:

Henrik Moberg	Ordförande
Abdus Sohél Salam	Ledamot
Spendim Dalipi	Ledamot
Anders Stenfelt	Ledamot
Lennart Lindgren	Ledamot

Aram Salih	Suppleant
Youssef Bchara	Suppleant
Susanne Höft	Suppleant

Revisor

Joakim Häll	Ordinarie	BoRevision AB
Jörgen Götehed	Suppleant	BoRevision AB

Stämman delegerade till styrelsen att utse en valberedning. Styrelsen har valt att själva utgöra valberedning.

Styrelsen har under året haft 7(7) protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 277	5 709	5 383	5 800
Resultat efter finansiella poster	-3 261	-3 507	-9 092	75
Soliditet (%)	44,0	39,8	42,7	51,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	724	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 257	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 430	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-126	0	0	0
Räntekänslighet (%)	11,6	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	192	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,3	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets förlust kan härröras från att kallvattenstammen oväntat behövde bytas samt att föreningen inte fått ersättning från fastighetsförsäkringen utbetalt. Även stigande räntor och ökade kostnader för tjänster mm. har bidragit, men dessa ligger inom budget. Styrelsen planerar att se över driftskostnaderna. För att ha marginal för framtida finansiering kan avgifterna behöva höjas, ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, amortera på lånen och upptagande av kortfristiga lån. Det finns även utrymme att sänka temperaturen med ca 1-2 grader och därmed sänka värmekostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 280 570	8 731 485	822 415	-21 574 632	-3 506 686	43 753 152
Ökning av insatskapital	1 574 315	5 375 685				6 950 000
Disposition av föregående års resultat:			439 188	-3 945 874	3 506 686	0
Årets resultat					-3 261 276	-3 261 276
Belopp vid årets utgång	60 854 885	14 107 170	1 261 603	-25 520 506	-3 261 276	47 441 876

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-25 520 507
årets förlust	-3 261 276
	-28 781 783
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	439 188
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-877 350
i ny räkning överföres	-28 343 621
	-28 781 783

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 277 267	5 709 355
Övriga rörelseintäkter	3	163 708	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 440 975	5 709 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 510 172	-6 429 218
Övriga externa kostnader	5	-495 860	-513 054
Personalkostnader	6	-164 275	-131 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 395 821	-1 379 358
Summa rörelsekostnader		-7 566 128	-8 453 050
Rörelseresultat		-1 125 153	-2 743 695
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 185	53
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 138 308	-763 044
Summa finansiella poster		-2 136 123	-762 991
Resultat efter finansiella poster		-3 261 276	-3 506 686
Resultat före skatt		-3 261 276	-3 506 686
Årets resultat		-3 261 276	-3 506 686

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	104 098 111	105 393 831
Inventarier, verktyg och installationer	9	774 403	709 876
Summa materiella anläggningstillgångar		104 872 514	106 103 707

Summa anläggningstillgångar

104 872 514

106 103 707

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 294 187	1 515 915
Övriga fordringar		171 904	32 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		338 645	402 690
Summa kortfristiga fordringar		1 804 736	1 951 432

Kassa och bank

Kassa och bank		1 031 880	2 001 326
Summa kassa och bank		1 031 880	2 001 326
Summa omsättningstillgångar		2 836 616	3 952 758

SUMMA TILLGÅNGAR

107 709 130

110 056 465

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

74 962 055

68 012 055

Fond för yttre underhåll

1 261 603

822 415

Summa bundet eget kapital

76 223 658

68 834 470

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-25 520 507

-21 574 632

Årets resultat

-3 261 276

-3 506 686

Summa fritt eget kapital

-28 781 783

-25 081 318

Summa eget kapital

47 441 875

43 753 152

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

57 200 000

62 700 000

Leverantörsskulder

933 333

1 642 203

Skatteskulder

11 537

5 587

Övriga skulder

12 712

31 427

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 109 673

1 924 096

Summa kortfristiga skulder

60 267 255

66 303 313

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

107 709 130

110 056 465

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-3 261 276	-3 506 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 395 821	1 379 358
Betald skatt	-133 127	-36 784

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-1 998 582 -2 164 112

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	221 728	89 187
Förändring av kortfristiga fordringar	64 045	-81 216
Förändring av leverantörsskulder	-708 870	-98 903
Förändring av kortfristiga skulder	166 860	385 386

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 254 819 -1 869 658

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-164 628	-951 352
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	6 950 000	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

6 785 372 -951 352

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	2 500 000
Amortering av lån	-5 500 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-5 500 000 2 500 000

Årets kassaflöde

-969 447 -321 010

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 001 326	2 322 337
Likvida medel vid årets slut	1 031 879	2 001 327

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar tillämpas.

Från 2018 tillämpar föreningen för första året K2's förenklingsregler, vilket innebär att en kostnad som inte skiljer sig mer än 20% mellan åren inte periodiseras.

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Räkenskapsår 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	100
Värmecentral, entréer socklar och trapphus	20
Fönster, balkongdörr och fasad PCB sanering	40
Maskiner	10
Laddstolpar	10
Balkonger	50
Inglasning balkonger	10
Solceller	10

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets

avskrivningar, årets kostnad för utranteringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 068 536	3 501 402
Hyor bostäder	688 698	762 929
Hyor lokaler	77 922	83 282
Hyor garage och parkeringsplatser moms	0	42 578
Hyor garage och parkeringsplatser ej moms	591 190	481 131
Balkongtillägg	331 195	220 142
Elförbrukning	410 381	283 234
Internet	101 908	103 199
Övriga intäkter	13 839	13 188
Ventilation	0	500
Försäkringsersättning	0	226 120
Avgiftsrabatt	-6 402	-8 350
	6 277 267	5 709 355

I föreningens årsavgifter ingår el, balkongtillägg samt internet.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	163 708	0
	163 708	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	228 172	222 859
Trädgård/snöröjning-sandning	334 191	82 479
Städning	210 901	182 332
Hiss	169 056	110 189
Infometric	19 644	-34 157
Reparation hyresbostad	54 587	554 274
Vattenskada/fuktmätning	441 762	398 195
El	578 583	632 972
Fjärrvärme	862 058	810 985
Vatten	312 376	318 925
Fastighetsförsäkring	317 690	327 207
Internet/Kabel-TV	158 577	181 656
Renhållning/återvinning	189 206	196 195
Reparationer/underhåll	570 983	2 206 460
Övriga fastighetskostnader	16 231	66 545
Fastighetsskatt/avgift	159 025	153 075
Besiktningens kostnader	0	10 663
Stampolning	0	8 364
Stamledning för kallvattenledning	877 350	0
Vidarefakturerade kostnader	9 781	0
	5 510 173	6 429 218

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	145 389	141 831
Revisionsarvode	24 375	23 125
Tele/data/porto	25 390	28 009
Övriga administrativa kostnader	53 908	108 365
Konsultarvoden	246 797	184 931
Konstaterad förlust hyres-/avgiftsfordringar	0	15 061
Tillsynsavgifter myndigheter	0	11 732
	495 859	513 054

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	125 000	100 000
Lagstadgade sociala avgifter	39 275	31 420
	164 275	131 420

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 137 319	762 998
Pantbrev	750	0
Dröjsmålsräntor leverantörsfakturor	239	46
	2 138 308	763 044

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 068 053	99 830 052
Inköp	0	257 855
Omklassificeringar	0	15 980 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 068 053	116 068 053
Ingående avskrivningar	-10 674 222	-9 378 502
Årets avskrivningar	-1 295 720	-1 295 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 969 942	-10 674 222
Utgående redovisat värde	104 098 111	105 393 831
Taxeringsvärden byggnader	95 396 000	95 396 000
Taxeringsvärden mark	51 000 000	51 000 000
	146 396 000	146 396 000

I ingående anskaffningsvärde ingår mark med 24 500 000 kr.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	836 378	142 881
Inköp	164 628	693 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 001 006	836 378
Ingående avskrivningar	-126 502	-42 864
Årets avskrivningar	-100 101	-83 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 603	-126 502
Utgående redovisat värde	774 403	709 876

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande år (2024) redovisas som kortfristiga.

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek 0,500% villkorsändring 2023-04-19	0	10 000 000
Nordea Hypotek 4,576% villkorsändring 2024-02-20	2 500 000	2 500 000
Nordea Hypotek 4,520% villkorsändring 2024-09-04	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 4,650% villkorsändring 2024-03-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 4,650% villkorsändring 2024-03-01	11 100 000	16 600 000
Stadshypotek 4,690% villkorsändring 2024-01-19	13 600 000	13 600 000
Stadshypotek 4,690% villkorsändring 2024-01-19	10 000 000	0
	57 200 000	62 700 000

Samtliga av föreningens lån förfaller under 2024 vilket gör att de benämns som kortfristiga skulder.

Under året har föreningen amorterat 5 500 000 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	62 700 000	62 700 000
	62 700 000	62 700 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Moberg
Ordförande

Abdus Sohel Salam

Anders Stenfelt

Spendim Dalipi

Lennart Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll
Revisor
Borevision

Följande handlingar har undertecknats den 6 juni 2024



ÅR uppdaterad 2023-05-30.pdf

(147744 byte)

SHA-512: 2ece7bd02421120912ad1e3d844a7caab1b2f
05c8e9c8af1d9fea09c3293cd043cbf9816344b6f8300a
460b5f9b3c25d98c1b7c0496748e867e5e29f16b3b6fa

Underskrifter

2024-06-03 13:50:22 (CET)



Henrik Dag Börje Moberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-04 22:41:41 (CET)



Salam Soheli

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-05 10:50:26 (CET)



Anders Stenfelt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-04 18:18:09 (CET)



Spendim Dalipi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-04 07:48:19 (CET)



Lennart Lindgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-06 07:29:25 (CET)



Joakim Häll

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

dacfa32bb061d40c28d7fcec21dcd8190097fcd6d9e2924a3ae5c48ff937fe8b46f3c6de953ff68d71b7160e8b2038c0071003e2ca7fd544b5a30e94134020c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Vindsslottet , org.nr. 769613-4720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vindsslottet för räkenskapsåret 2023.

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 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vindsslottet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-06-06 05:34:25 UTC



Penneo dokumentnyckel: ZPFV7-511F5-2H514-U080M-E2UPQ-MB3NW

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**