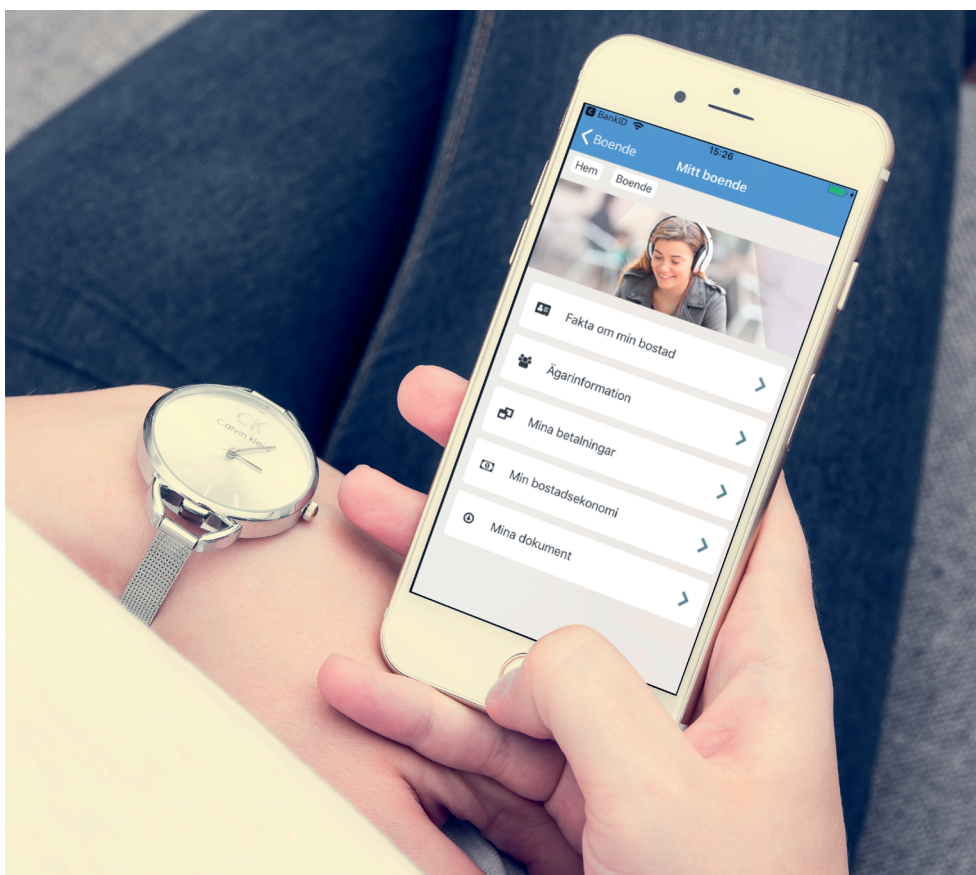




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vindhem

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Rosita Eriksson	Ledamot
Maria Frändén	Ledamot
Niklas Gustafsson	Ledamot
Gunilla Stenberg	Ledamot
Thomas Wenkel	Ledamot

Carin Forsström	Revisor
-----------------	---------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carin Forsström	Ordinarie Extern	Grant Thornton
-----------------	------------------	----------------

Valberedning

Gertrud Nilsson
Bo Thorén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 63:7	1943	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme via Vattenfall.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

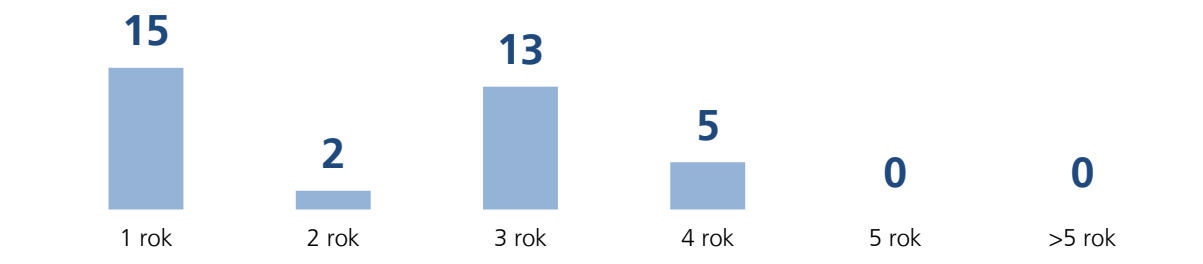
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 922 m², varav 1 922 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Bastu Gym/Relax	Ombyggnad av gästrum till träningslokal klart sommaren 2019
--------------------	--

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Högtryckspolning av ledning/stammar	2019
OVK-besiktning	2019
Planerat underhåll	År
Underhåll tak	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

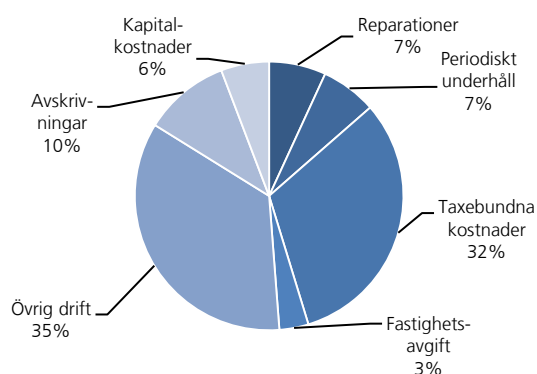
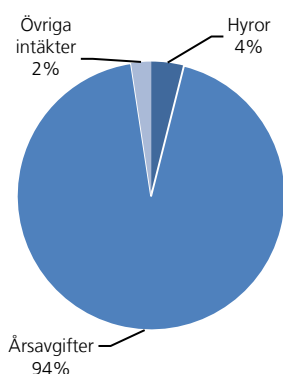
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	PD Miljöservice & Förvaltning AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	912 484	701 688
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 144 196	1 130 271
Finansiella intäkter	8	-255
Minskning kortfristiga fordringar	0	48 799
Ökning av kortfristiga skulder	6 921	25 091
	1 151 125	1 203 906
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 055 962	879 887
Finansiella kostnader	73 142	64 355
Ökning av kortfristiga fordringar	17 625	0
Minskning av långfristiga skulder	48 868	48 868
	1 195 597	993 110
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	868 012	912 484
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-44 472	210 796

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft diverse åtgärder och förbättringar att ta hand om under 2019. Under våren bytte vi Fastighetsförvaltare till PD Miljöservice & Förvaltning AB. Vi har haft OVK besiktning, som enligt lag måste utföras vart sjätte år. Det har varit problem med värme/varmvatten och därför bytt regleringsventil för varmvatten och elektronikenhet och regleranordning för "elementvatten". Vi har även bytt torkaggregat i torkrummet. Under sommaren färdigställdes träningsrummet/relax avdelningen med invigning i september. Innan jul genomfördes översyn av brandvarnare i alla lägenheter, samt i trapphus, källare och vind.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	558	558	556	557
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 464	2 490	2 515	2 534
Elkostnad/m ² totalyta	21	19	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	135	114	128	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	32	16	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	33	34	35
Soliditet (%)	30	31	30	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-116	55	100	-122
Nettoomsättning (tkr)	1 144	1 130	1 127	1 138

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 922 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	187 000	0	0	187 000
Upplåtelseavgifter	980 000	0	0	980 000
Fond för yttre underhåll	563 946	105 600	-60 431	518 777
S:a bundet eget kapital	1 730 946	105 600	-60 431	1 685 777
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	529 570	-105 600	115 110	520 061
Årets resultat	-115 996	-115 996	-54 679	54 679
S:a fritt eget kapital	413 575	-221 596	60 431	574 739
S:a eget kapital	2 144 521	-115 996	0	2 260 516

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-115 996
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	635 170
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 600
summa balanserat resultat	413 574

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

84 707
498 281

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 144 016	1 130 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	240
Summa rörelseintäkter		1 144 196	1 130 271
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-928 311	-748 713
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 361	-107 841
Personalkostnader	Not 6	-27 290	-23 333
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-131 096	-131 096
Summa rörelsekostnader		-1 187 058	-1 010 983
RÖRELSERESULTAT		-42 862	119 288
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	-255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 142	-64 355
Summa finansiella poster		-73 134	-64 610
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-115 996	54 679
ÅRETS RESULTAT		-115 996	54 679

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	6 262 259	6 393 354
Summa materiella anläggningstillgångar	6 262 259	6 393 354
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 262 259	6 393 354
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	812 229	717 702
Summa kortfristiga fordringar	812 229	717 702
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	73 408	194 782
Summa kassa och bank	73 408	194 782
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	885 637	912 484
SUMMA TILLGÅNGAR	7 147 896	7 305 838

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 167 000	1 167 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	563 946	518 777
Summa bundet eget kapital		1 730 946	1 685 777
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		529 570	520 061
Årets resultat		-115 996	54 679
Summa fritt eget kapital		413 575	574 739
SUMMA EGET KAPITAL		2 144 521	2 260 516
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 687 547	4 736 415
Summa långfristiga skulder		4 687 547	4 736 415
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	48 868	48 868
Leverantörsskulder		132 604	130 465
Skatteskulder		2 022	742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	132 334	128 832
Summa kortfristiga skulder		315 828	308 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 147 896	7 305 838

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	180 år	180 år
Stambyte	75 år	75 år
Fasad	20 år	20 år
Balkong/terrass	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 071 756	1 071 756
Hyror parkering	45 000	30 000
Bredbandsintäkter	27 260	28 275
	1 144 016	1 130 031

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	180	240
	180	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 335	49 668
	Fastighetsskötsel beställning	2 768	5 846
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 167
	Snöröjning/sandning	3 494	0
	Städning entreprenad	46 786	47 180
	OVK Obl. Ventilationskontroll	25 959	0
	Hissbesiktning	6 992	3 321
	Myndighetstillsyn	6 160	0
	Gemensamma utrymmen	38 769	0
	Serviceavtal	12 557	12 337
	Förbrukningsmateriel	1 754	0
	Brandskydd	12 770	0
		206 344	120 519
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	13 331
	Tvättstuga	2 773	2 230
	Källare	0	585
	Entré/trapphus	0	6 731
	Lås	12 755	0
	VVS	22 451	0
	Värmeanläggning/undercentral	39 243	0
	Hiss	3 370	3 883
	Fönster	3 546	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 855	0
		85 993	26 760
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	16 858	0
	Tvättstuga	33 599	60 431
	VVS	34 250	0
		84 707	60 431
	Taxebundna kostnader		
	El	40 056	36 853
	Värme	259 523	219 716
	Vatten	66 744	62 149
	Sophämtning/renhållning	32 705	31 443
		399 028	350 162
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 622	65 120
	Kabel-TV	37 817	37 018
	Bredband	36 736	45 920
		108 175	148 058
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 064	42 784
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	928 311	748 713

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 113	0
	Juridiska åtgärder	0	3 500
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	29 681	29 070
	Föreningskostnader	406	1 664
	Styrelseomkostnader	5 234	4 635
	Fritids- och trivselkostnader	292	0
	Förvaltningsarvode	39 296	38 090
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 375
	Administration	3 021	3 607
	Korttidsinventarier	9 477	0
	Konsultarvode	9 940	20 625
	Tidningar facklitteratur	901	0
		100 361	107 841

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 000	18 500
	Sociala kostnader	5 290	4 833
		27 290	23 333

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	3 325	3 325
	Förbättringar	127 771	127 771
		131 096	131 096

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	9 578 659	9 578 659	
	Utgående anskaffningsvärde	9 578 659	9 578 659	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-3 185 305	-3 054 209	
	Årets avskrivningar enligt plan	-131 096	-131 096	
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 316 400	-3 185 305	
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 262 259	6 393 354	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	83 000	83 000	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	14 400 000	
	Taxeringsvärde mark	18 400 000	12 600 000	
		35 200 000	27 000 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	35 200 000	27 000 000	
		35 200 000	27 000 000	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	767	0	
	Klientmedel hos SBC	794 604	717 702	
	Fordringar	16 858	0	
		812 229	717 702	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	518 777	476 846	
	Reservering enligt stadgar	105 600	81 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-60 431	-39 069	
	Vid årets slut	563 946	518 777	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 1,600 %	4 617 892	4 667 030	Rörligt
	Handelsbanken 1,700 %	118 523	118 253	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut	4 736 415	4 785 283	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-48 868	-48 868	
		4 687 547	4 736 415	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 492 075 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 477 000	8 477 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	18 002	15 354
	Avgifter och hyror	114 332	113 478
		132 334	128 832

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi behöver under kommande år modernisera värme/vatten central.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 16 / 3 2020

Rosita Eriksson

Rosita Eriksson
Ledamot

Maria Frändén

Maria Frändén
Ledamot

Niklas Gustafsson

Niklas Gustafsson
Ledamot

Gunilla Stenberg

Gunilla Stenberg
Ledamot

Thomas Wenkel

Thomas Wenkel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2020

Carin Forsström

Carin Forsström
Auktoriserad revisor

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 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 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. 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 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 föreningen enligt god revisionssed 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 fortlopande 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelse 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den 22 april 2020



Carin Forsström

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 071 000	1 071 756	1 071 000
Hyror parkering	42 000	45 000	45 000
Bredbandsintäkter	27 000	27 260	27 000
Övriga intäkter	0	180	0
	1 140 000	1 144 196	1 143 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-52 000	-48 335	-51 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-2 768	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-3 494	-5 000
Städning entreprenad	-50 000	-46 786	-49 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-25 959	0
Hissbesiktning	-4 000	-6 992	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-6 160	0
Gemensamma utrymmen	0	-38 769	0
Serviceavtal	-13 000	-12 557	-22 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 754	-5 000
Brandskydd	0	-12 770	0
	-135 000	-206 344	-141 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-109 000	0	-125 000
Tvättstuga	0	-2 773	0
Lås	0	-12 755	0
VVS	0	-22 451	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-39 243	0
Hiss	0	-3 370	0
Fönster	0	-3 546	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 855	0
	-109 000	-85 993	-125 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-16 858	0
Tvättstuga	0	-33 599	0
VVS	0	-34 250	0
	0	-84 707	0
Taxebundna kostnader			
El	-39 000	-40 056	-32 000
Värme	-229 000	-259 523	-256 000
Vatten	-63 000	-66 744	-31 000
Sophämtning/renhållning	-33 000	-32 705	-40 000
	-364 000	-399 028	-359 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-68 000	-33 622	-34 000
Kabel-TV	-39 000	-37 817	-39 000
Bredband	-48 000	-36 736	-45 000
	-155 000	-108 175	-118 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-44 000	-44 064	-48 000
	-44 000	-44 064	-48 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	-2 113	-2 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	-29 681	-27 000
Föreningskostnader	-2 000	-406	-2 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-5 234	-14 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-292	-1 000
Förvaltningsarvode	-41 000	-39 296	-40 000
Förvaltningsarvoden övriga	-6 000	0	0
Administration	-4 000	-3 021	-4 000
Korttidsinventarier	0	-9 477	0
Konsultarvode	0	-9 940	0
Tidningar facklitteratur	0	-901	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-5 000
	-89 000	-100 361	-98 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-30 000	-22 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-5 290	-12 000
	-42 000	-27 290	-42 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-4 000	-3 325	-4 000
Förbättringar	-128 000	-127 771	-128 000
	-132 000	-131 096	-132 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 070 000 -1 187 058 -1 063 000

RÖRELSERESULTAT

70 000 -42 862 80 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	8	0
Låneräntor	-64 000	-73 142	-64 000
	-64 000	-73 134	-64 000

RESULTAT

6 000 -115 996 16 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE