

Bostadsrättsföreningen Vindmöllan
Org nr 769630-6708

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-04-04 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Erik Sahlin	Ordförande	2023
Izabela Celinska	Ledamot	2024
Kjell Floberg	Ledamot	2023
Robert Koria	Ledamot	2024
Maria Bogren	Ledamot	2024
Astrid Deutschman	Suppleant	2023
Isak Koria	Suppleant	2023
Simon Najarian	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, inkl. ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 193 200 kr i arvode till styrelsen.

Till valberedning valdes Henrik Johansson och Jens Wernberg.

Föreningen äger sedan 2015-10-15 fastigheten Jakobsberg 2:920, Järfälla kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 4-6 våningar med totalt 126 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 8 015 m² .
Värdeår 2017.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 62 parkeringsplatser i garage.

I fastigheten finns även ett styrelserum, miljörum, cykel- och barnvagnsrum samt förråd.

Under räkenskapsåret har 14 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår för alla lägenheter.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Kvarnbacken, Brf Mjölaren, Brf Vattenkvarnen samt andra fastigheter i området. Gemensamhetsanläggning omfattar garage.

Föreningen har ett avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med JM@home om teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har under året amorterat 1 830 605 kr
- Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 4% inför 2023.
- Styrelsen har genomfört kvartalsronder enligt riktlinjer för systematiskt brandskyddsarbete.
- Styrelsen har rensat barnvagnsrum från cyklar mm. som inte hör hemma där
- Styrelsen har under året rensat undan i källaren och kört bort lämnade förmål till tippen.
Garantibesiktning har genomförts under våren, avseende fem års garanti
- Ungdomar boende i föreningen har engagerats att mot ersättning sköta om innergårdens snöröjning.
- OVK-besiktning har gjorts i fastigheten och samtliga lägenheter, åtgärder som uppmärksammats genomförs 2023
- Nytt avtal för teknisk förvaltning har upprättats
- För att öka servicen inom respektive område har en stor del brutits ut och separata avtal tecknats direkt med leverantörer för exempelvis: städ, miljörum, hissar, port- och låssystem
- Innergården har försetts med nya planteringar.
- Information till de boende har skett kontinuerligt på hemsidan.
- Alla lägenheter har kostnadsfritt försetts med nya radiatorfilter.
- Alla lägenheter har kostnadsfritt försetts med ny utrustning från Telia, router+digitalbox.
- Ny lyktstolpe har satts upp på innergården

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	6 679 435	7 022 724	7 090 909	7 081 872
Resultat efter finansiella poster	kr	193 160	512 287	797 335	986 804
Soliditet	%	75	75	75	74
Likviditet	%	220	218	146	100
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	682	682	682	682
Skuldsättning per kvm	kr	11 308	11 536	11 708	11 937
Energikostnad per kvm	kr	145	157	140	145
Räntekänslighet	%	16,6	16,9	17,2	17,5
Sparande per kvm	kr	343	397	409	434

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	175 546 000	99 964 000	400 611	2 457 236	512 287
Reservering till yttre fond			475 000	-475 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-234 749	234 749	
Balansering av föregående års resultat				512 287	-512 287
Årets resultat					<u>193 160</u>
Belopp vid årets utgång	175 546 000	99 964 000	640 862	2 729 272	193 160

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 729 271
Årets resultat	193 160
	<u>2 922 431</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	475 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-127 496
I ny räkning balanseras	2 574 927
	<u>2 922 431</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	193 160
Dispositioner	-347 504
Årets resultat efter dispositioner	<u>-154 344</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	988 366
-------------------------------------------------------	---------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 679 435	7 022 725
Summa rörelseintäkter		6 679 435	7 022 725
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 677 841	-2 582 533
Periodiskt underhåll	4	-127 496	-234 749
Övriga externa kostnader	5	-247 493	-225 020
Arvoden och personalkostnader	6	-244 086	-242 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 431 153	-2 431 153
Summa rörelsekostnader		-5 728 069	-5 716 259
Rörelseresultat		951 366	1 306 466
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	24 425	27 739
Räntekostnader		-782 631	-821 918
Summa finansiella poster		-758 206	-794 179
Resultat efter finansiella poster		193 160	512 287
Årets resultat		193 160	512 287
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		193 160	512 287
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		127 496	234 749
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-475 000	-475 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-154 344	272 036

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	364 106 934	366 534 964
Inventarier, verktyg och installationer	9	6 119	9 242
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>364 113 053</u>	<u>366 544 206</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 000 000	800 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>800 000</u>
Summa anläggningstillgångar		365 113 053	367 344 206
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 378	26 243
Klientmedel i SHB		5 468 260	4 365 198
Övriga fordringar	11	226 510	88 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		205 231	202 045
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 907 379</u>	<u>4 681 983</u>
Summa omsättningstillgångar		5 907 379	4 681 983
Summa tillgångar		371 020 432	372 026 189

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

275 510 000

275 510 000

Fond för yttre underhåll

640 862

400 611

Summa bundet eget kapital

276 150 862

275 910 611

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 729 271

2 457 235

Årets resultat

193 160

512 287

Summa fritt eget kapital

2 922 431

2 969 522

Summa eget kapital

279 073 293

278 880 133

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

48 511 115

70 502 835

Summa långfristiga skulder

48 511 115

70 502 835

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

42 121 020

21 959 905

Leverantörsskulder

150 006

103 108

Övriga skulder

14

12 142

3 830

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 152 856

576 378

Summa kortfristiga skulder

43 436 024

22 643 221

Summa eget kapital och skulder

371 020 432

372 026 189

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	951 366	1 306 466
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	2 431 153	2 431 153
Erhållen ränta	24 425	27 739
Erlagd ränta	-782 632	-821 918
	2 624 312	2 943 440
Ökning/minskning kundfordringar	22 000	-20 491
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-144 335	-1 975
Ökning/minskning leverantörsskulder	46 899	-80 469
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	584 790	-484 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 133 666	2 356 257
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-7 490
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-200 000	-800 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-200 000	-807 490
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 830 605	-1 376 210
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 830 605	-1 376 210
Årets kassaflöde	1 103 061	172 557
Likvida medel vid årets början	4 365 198	4 192 641
Likvida medel vid årets slut	5 468 259	4 365 198

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Gemensamt elnät	10 år	(t.o.m. år 2027)
Kodlås soprum	10 år	(t.o.m. år 2028)
Projektor	5 år	(t.o.m. år 2023)
Dator	5 år	(t.o.m. år 2025)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplýsingar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	5 463 960	5 463 960
Hyror parkering	600 000	604 000
Vattenavgifter	181 738	208 291
Elavgifter	527 143	271 810
Övriga hyresintäkter	92 580	94 080
Kabel-TV avgifter	304 920	332 640
Övrig momspliktig intäkt	4 920	1 039
Övriga intäkter	51 661	52 931
Återförda reserveringar	0	47 314
Brutto	7 226 922	7 076 065
Avgiftsfri månad	-455 330	0
Hyresförluster vakanser parkering	-15 878	-4 000
Övriga vakanser hyresförluster	-76 280	-49 340
Summa nettoomsättning	<u>6 679 434</u>	<u>7 022 725</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	406 161	471 079
Reparationer, löpande underhåll	173 196	146 205
Elavgifter	441 588	470 199
Uppvärmning	416 093	449 028
Vatten och avlopp	300 844	340 301
Renhållning	218 705	180 708
Försäkringar	107 027	83 121
Avgift till gemensamhetsanläggning	196 044	70 000
Kabel-TV / Internet	330 321	324 586
Övriga fastighetskostnader	87 862	47 306
Summa driftskostnader	<u>2 677 841</u>	<u>2 582 533</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Montering belysningsstolpe	43 313	0
Byte dörr efter inbrott	31 683	0
Obligatorisk Ventilations Kontroll	52 500	0
Passersystem	0	234 749
Summa periodiskt underhåll	<u>127 496</u>	<u>234 749</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Hyra av maskiner	0	189
Övriga hyreskostnader	689	0
Förbrukningsinventarier	1 543	0
Kontorsmaterial	2 890	974
Kommunikation	9 402	4 152
Porto	0	1 050
Revision	17 200	15 200
Föreningsmöten	5 919	14 527
Ekonomisk och administrativ förvaltning	118 215	112 300
Övriga förvaltningskostnader	14 024	11 834
Övriga externa tjänster	59 221	56 485
Medlems- och föreningsavgifter	8 390	8 310
Sanktionsavgift	10 000	0
Summa övriga externa kostnader	<u>247 493</u>	<u>225 021</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	193 200	190 400
Arvode övrigt (snöröjning)	7 375	4 376
Sociala kostnader	43 453	48 028
Kostnadsersättning	58	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>244 086</u>	<u>242 804</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	24 043	27 456
Övriga ränteintäkter	382	283
Summa finansiella intäkter	<u>24 425</u>	<u>27 739</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	287 597 901	287 597 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 597 901	287 597 901
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 307 381	-7 879 351
Årets avskrivningar	-2 428 030	-2 428 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 735 411	-10 307 381
Utgående planenligt värde	<u>274 862 490</u>	<u>277 290 520</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	89 244 444	89 244 444
Utgående planenligt värde	89 244 444	89 244 444
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>364 106 934</u>	<u>366 534 964</u>

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	170 000 000	128 000 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	28 000 000
	<hr/>	<hr/>
	208 000 000	156 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	208 000 000	156 000 000
	<hr/>	<hr/>
	208 000 000	156 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 615	8 125
Årets anskaffningar (dator)	0	7 490
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 615	15 615
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 373	-3 250
Årets avskrivningar	-3 123	-3 123
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 496	-6 373
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>6 119</u>	<u>9 242</u>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	800 000	0
- Tillkommande värdepapper	200 000	800 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	1 000 000	800 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedskrivningar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>1 000 000</u>	<u>800 000</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	294	34
Övriga fordringar (Varmvatten och el aug-dec)	226 216	88 463
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>226 510</u>	<u>88 497</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea	0,63	2023-07-19	20 171 720
Handelsbanken	0,69	2024-07-30	20 157 580
Handelsbanken	0,58	2025-07-30	20 146 975
Handelsbanken	0,60	2025-09-01	10 026 560
Nordea	2,69	3-månader	20 129 300
Summa skulder till kreditinstitut			90 632 135
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 820 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-40 301 020
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			48 511 115
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			81 532 135

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	101 500 000	101 500 000
Summa ställda säkerheter	<u>101 500 000</u>	<u>101 500 000</u>

Not 14 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	1 292	260
Personalens källskatt	7 200	0
Sociala avgifter	2 450	0
Skulder till MBF	1 200	3 570
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>12 142</u>	<u>3 830</u>

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Maria Bogren

Izabela Celinska

Kjell Floberg

Robert Korja

Erik Sahlin
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ERIK SAHLIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-24 09:12:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Sahlin

Datum

Erik Sahlin

Leveranskanal: SMS

KJELL FLOBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-24 10:05:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL ÅKE EMANUEL
FLOBERG

Datum

Kjell Floberg

Leveranskanal: E-post

ROBERT KORIA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-24 10:13:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBERT KORIA

Datum

Robert Koria

Leveranskanal: SMS

MARIA BOGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-27 11:08:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA BOGREN

Datum

Maria Bogren

Leveranskanal: SMS

IZABELA CELINSKA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-27 12:33:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: IZABELA CELINSKA

Datum

Izabela Celinska

Leveranskanal: E-post

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-03 12:21:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vindmöllan org.nr 769630-6708

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vindmöllan för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vindmöllan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-03 12:19:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post