



**MBF**

MÄLARDALENS  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF VINDMÖLLAN*

*2023*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen VINDMÖLLAN

Tid: Torsdagen den 11 april 2024, kl. 18:00

Lokal: Gamla Sporthallen, Mjölnavägen 3

## Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.

Andra beslutet av två gällande antagande av nya stadgar. Stämman har bifallit första beslutet.

16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Bostadsrättsföreningen Vindmöllan**  
**Org nr 769630-6708**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2023-03-30 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Abboud	Ordförande	2025
Izabela Celinska	Ledamot	2024
Kjell Floberg	Ledamot	2024
Robert Korja	Ledamot	2024
Maria Bogren	Ledamot	2024
Michel Behnan	Suppleant	2024
Isak Korja	Suppleant	2024
Simon Najarian	Suppleant	2024

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

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

Föreningens styrelse har sitt säte i Järfälla kommun, Stockholms län.

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

Föreningsstämman reserverade 210 000 kr i arvode till styrelsen.

Till valberedning valdes Paulina Edefors 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 m<sup>2</sup> . 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 13 bostadsrätter överlåtits.

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

Föreningen är delaktig i samfällighetsförening tillsammans grannfastigheter i området.

Gemensamhetsanläggning omfattar ett parkeringsgarage. Föreningens andel av parkeringsplatserna är 62 av 434.

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

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2048.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med januari 2024.

Föreningen har kompletterat med ytterligare solceller på taken.

Föreningens medlemmar har fått nya Telia-boxar för TV/internet.

Föreningen har installerat nya ventilationsfilter i lägenheterna.

En obligatorisk ventilationskontroll har utförts och resultatet var godkänt.

Föreningen har amorterat av 4 miljoner kr utöver amorteringsplan.

Styrelsen upphandlade och omsatte två stycken lån.

**Flerårsöversikt**

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	7 341 760	6 679 435	7 022 724	7 090 909
Resultat efter finansiella poster	kr	158 144	193 160	512 287	797 335
Soliditet	%	76	75	75	75
Likviditet	%	151	220	218	146
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	709	682	682	682
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	826			
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 610	11 308	11 536	11 708
Energikostnad per kvm	kr	143	145	157	140
Räntekänslighet (grundavgift)	%	15,0	16,6	16,9	17,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,8			
Sparande per kvm	kr	301	343	397	409
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	86,98			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Uppllysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Uppllysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för Elstöd och försäkringsersättning.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	175 546 000	99 964 000	640 862	2 729 272	193 160
Reservering till yttre fond			475 000	-475 000	
Anspråkstagande av yttre fond			-127 496	127 496	
Balansering av föregående års resultat				193 160	193 160
Årets resultat					<u>158 144</u>
Belopp vid årets utgång	175 546 000	99 964 000	988 366	2 574 928	544 464

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 574 927
Årets resultat	158 144
	<u>2 733 071</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	475 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-48 200
I ny räkning balanseras	2 306 271
	<u>2 733 071</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	158 144
Dispositioner	-426 800
Årets resultat efter dispositioner	-268 656

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 415 166

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	7 341 760	6 679 435
Övriga rörelseintäkter		270 926	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 612 686</b>	<b>6 679 435</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 827 455	-2 677 841
Periodiskt underhåll	5	-48 200	-127 496
Övriga externa kostnader	6	-320 363	-247 493
Arvoden och personalkostnader	7	-359 243	-244 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 450 389	-2 431 153
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 005 650</b>	<b>-5 728 069</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 607 036</b>	<b>951 366</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	67 535	24 425
Räntekostnader		-1 516 427	-782 631
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 448 892</b>	<b>-758 206</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>158 144</b>	<b>193 160</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>158 144</b>	<b>193 160</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		158 144	193 160
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		48 200	127 496
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-475 000	-475 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-268 656</b>	<b>-154 344</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	362 140 559	364 106 934
Inventarier, verktyg och installationer	10	2 996	6 119
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>362 143 555</u>	<u>364 113 053</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 200 000	1 000 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 200 000</u>	<u>1 000 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>363 343 555</b>	<b>365 113 053</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 414	7 378
Klientmedel i SHB		1 931 659	5 468 260
Övriga fordringar	12	393 441	226 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		190 668	205 231
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 519 182</u>	<u>5 907 379</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 519 182</b>	<b>5 907 379</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>365 862 737</b>	<b>371 020 432</b>



**Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

275 510 000

275 510 000

Fond för yttre underhåll

988 366

640 862

*Summa bundet eget kapital*

276 498 366

276 150 862

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 574 927

2 729 271

Årets resultat

158 144

193 160

*Summa fritt eget kapital*

2 733 071

2 922 431

**Summa eget kapital**

**279 231 437**

**279 073 293**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

13, 14

27 671 035

48 511 115

**Summa långfristiga skulder**

**27 671 035**

**48 511 115**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

13, 14

57 368 600

42 121 020

Leverantörsskulder

151 298

150 006

Övriga skulder

15

6 137

12 142

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 434 230

1 152 856

**Summa kortfristiga skulder**

**58 960 265**

**43 436 024**

**Summa eget kapital och skulder**

**365 862 737**

**371 020 432**

## Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 607 037	951 366
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	2 450 389	2 431 153
Erhållen ränta	67 535	24 425
Erlagd ränta	-1 516 427	-782 632
	<b>2 608 534</b>	<b>2 624 312</b>
Ökning/minskning kundfordringar	755	22 000
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-29 331	-144 335
Ökning/minskning leverantörsskulder	1 292	46 899
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	155 542	584 790
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 736 792</b>	<b>3 133 666</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-480 891	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-200 000	-200 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-680 891</b>	<b>-200 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-5 592 500	-1 830 605
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 592 500</b>	<b>-1 830 605</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 536 599</b>	<b>1 103 061</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 468 260</b>	<b>4 365 198</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 931 661</b>	<b>5 468 259</b>

## 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)
Solcellsanläggning	25 år	(t.o.m. år 2047)
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 (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

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

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

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### 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.

**Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	5 682 600	5 463 960
Hyror parkering	619 840	600 000
Vattenavgifter	307 915	181 738
Elavgifter	341 633	527 143
Övriga hyresintäkter	92 570	92 580
Kabel-TV avgifter	332 640	304 920
Övrig momspliktig intäkt	1 547	4 920
Övriga intäkter	66 614	51 661
<b>Brutto</b>	<b>7 445 359</b>	<b>7 226 922</b>
Avgiftsfri månad	0	-455 330
Hyresförluster vakanser parkering	-22 868	-15 878
Övriga vakanser hyresförluster	-80 730	-76 280
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>7 341 761</u></b>	<b><u>6 679 434</u></b>

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-TV och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	356 505	406 161
Reparationer, löpande underhåll	315 329	173 196
Elavgifter	421 166	441 588
Uppvärmning	463 428	416 093
Vatten och avlopp	263 966	300 844
Renhållning	252 872	218 705
Försäkringar	110 056	107 027
Avgift till gemensamhetsanläggning	225 452	196 044
Kabel-TV / Internet	329 715	330 321
Övriga fastighetskostnader	88 967	87 862
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>2 827 456</u></b>	<b><u>2 677 841</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Montering belysningsstolpe	0	43 313
Byte dörr efter inbrott	0	31 683
Obligatorisk Ventilations Kontroll med åtgärder	48 200	52 500
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>48 200</u></b>	<b><u>127 496</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	689
Förbrukningsinventarier	19 054	1 543
Kontorsmaterial	4 569	2 890
Kommunikation	9 120	9 402
Porto	750	0
Revision	38 750	17 200
Föreningsmöten	24 453	5 919
Ekonomisk och administrativ förvaltning	119 815	118 215
Övriga förvaltningskostnader	41 092	14 024
Övriga externa tjänster	54 240	59 221
Medlems- och föreningsavgifter	8 520	8 390
Sanktionsavgift	0	10 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>320 363</u></b>	<b><u>247 493</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	210 000	193 200
Arvode övrigt (snöröjning mm)	83 549	7 375
Sociala kostnader	64 802	43 453
Kostnadsersättning	893	58
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>359 244</u></b>	<b><u>244 086</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	67 164	24 043
Övriga ränteintäkter	371	382
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>67 535</u></b>	<b><u>24 425</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	287 597 901	287 597 901
Inköp/Aktiveringar solceller	480 891	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 078 792	287 597 901
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 735 411	-10 307 381
Årets avskrivningar	-2 447 266	-2 428 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 182 677	-12 735 411
Utgående planenligt värde	<u>272 896 115</u>	<u>274 862 490</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	89 244 444	89 244 444
Utgående planenligt värde	89 244 444	89 244 444
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>362 140 559</u></b>	<b><u>364 106 934</u></b>

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	170 000 000	170 000 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
	<hr/>	<hr/>
	208 000 000	208 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	208 000 000	208 000 000
	<hr/>	<hr/>
	208 000 000	208 000 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 615	15 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 615	15 615
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 496	-6 373
Årets avskrivningar	-3 123	-3 123
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 619	-9 496
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>2 996</u></b>	<b><u>6 119</u></b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	800 000
- Tillkommande värdepapper	200 000	200 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	1 200 000	1 000 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedskrivningar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>1 200 000</u>	<u>1 000 000</u>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	4 119	294
Moms	119 827	0
Övriga fordringar (Varmvatten och el aug-dec)	269 495	226 216
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>393 441</u></b>	<b><u>226 510</u></b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea	4,521	3-månader	17 171 720
Handelsbanken	0,690	2024-07-30	20 157 580
Handelsbanken	0,580	2025-07-30	20 146 975
Handelsbanken	0,600	2025-09-01	8 434 060
Nordea	4,474	3-månader	19 129 300
Summa skulder till kreditinstitut			85 039 635
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-910 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-56 458 600
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			27 671 035
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			80 489 635

**Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	101 500 000	101 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>101 500 000</u></b>	<b><u>101 500 000</u></b>



**Not 15 Övriga skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Moms	0	1 292
Personalens källskatt	3 600	7 200
Sociala avgifter	1 225	2 450
Skulder till MBF	1 312	1 200
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>6 137</u></b>	<b><u>12 142</u></b>

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Jan Abboud  
Ordförande

Maria Bogren

Izabela Celinska

Kjell Floberg

Robert Korja

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

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## JAN ABOUD Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-03-11 16:05:02 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN ABOUD

Datum

Jan Abboud

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.191.153.85

## KJELL FLOBERG Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-03-06 21:20:02 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL ÅKE EMANUEL  
FLOBERG

Datum

Kjell Floberg

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 84.217.126.139

## MARIA BOGREN Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-03-07 17:07:09 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA BOGREN

Datum

Maria Bogren

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 217.211.132.157

## IZABELA CELINSKA Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-03-06 19:12:31 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: IZABELA CELINSKA

Datum

Izabela Celinska

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 217.211.55.66

## ROBERT KORIA Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-03-10 13:05:51 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBERT KORIA

Datum

Robert Koria

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 176.10.144.124

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-03-14 06:43:09 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.85

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vindmöllan, org.nr 769630-6708

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vindmöllan för år 2023.

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 2023 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.

#### 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 *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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-03-03 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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. 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 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 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 de 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 av Brf Vindmöllan för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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.

### Revisorers 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**JOHAN MALMQVIST** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-14 06:42:40 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.85