

**Årsredovisning**  
för  
**Vindshem Aktiebolag**  
559064-5189

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-12.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Daniel Fröberg, Styrelseledamot  
2025-06-15

Styrelsen för Vindshem Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Vindshem AB är ett privatägt aktiebolag med säte i Göteborg som är inriktat på fastighetsutveckling. Bolaget är specialiserat på vinds- och lokalkonverteringar i befintlig bebyggelse, främst för bostadsrättsföreningar.

Med en ambition att alltid skapa bostäder av högsta kvalitet anpassas varje projekt efter befintliga förutsättningar, med fokus på hållbara och noggrant utvalda material. Vindshem AB strävar efter att bidra till en tätare och mer levande stadsbild genom hållbar fastighetsutveckling.

Bolaget är verksamt i både Göteborg och Stockholm.

#### *Hållbarhet*

Vår ambition är att de bostäder som vi bygger ska stå emot tidens tand och åldras vackert under många år framöver. Vindshem AB använder sig av högkvalitativa material från erkända leverantörer med tydliga miljöprofiler. Vindshem AB har pekat ut områden som vi valt att fokusera på avseende hållbarhetsfrågor.

#### *Att främja god hälsa på arbetsplatsen*

I våra upphandlingar krävs det att samtliga som arbetar i våra projekt ska innefattas av kollektivavtal som säkerställer en rättvis och säker anställning.

#### *Att verka för klimatet*

I våra projekt nyttjar vi redan befintliga byggnader som genomför energieffektiviserande åtgärder i samband med detta. Vi verkar för bostadsutveckling som ger minimal klimatpåverkan.

#### *Att engagera oss i det lokala samhället*

Vindshem AB främjar alltid de lokala företagen som leverantörer och entreprenörer med ett med personligt samarbete. Vi verkar för ett livskraftigt lokalt näringsliv.

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands Län.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Trots en utmanande marknad i början av året har Vindshem AB framgångsrikt utvecklat två projekt. Under året har bolaget även tecknat flera nya avtal för projekt med planerad byggstart under 2025 och 2026.

Vindshem AB befäster sin marknadsledande position inom sitt segment av bostadsutveckling och fortsätter att expandera verksamheten med stabil tillväxt. Under 2025 har Vindshem AB fokus på att utöka verksamheten ytterligare i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	37 246	13 125	32 513	28 311
Resultat efter finansiella poster	-395	338	-839	2 231
Soliditet (%)	12	73	19	60

Den ökade omsättningen beror främst på att fler projekt avslutats under året jämfört med tidigare år.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	1 669 005	327 198	<b>2 046 203</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		327 198	-327 198	<b>0</b>
Utdelning på extra stämma		-1 996 000		<b>-1 996 000</b>
Erhållna aktieägartillskott		1 900 000		<b>1 900 000</b>
Årets resultat			-394 909	<b>-394 909</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 900 203</b>	<b>-394 909</b>	<b>1 555 294</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till kr 1.900.000 (0).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 900 204
årets förlust	-394 909
	<b>1 505 295</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 505 295
	<b>1 505 295</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	37 245 500	13 125 001
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning	-1 334 787	-28 320
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>35 910 713</b>	<b>13 096 681</b>

### Rörelsekostnader

Material och underentreprenörer	-33 608 605	-9 139 588
Övriga externa kostnader	-2 396 286	-3 353 798
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-36 004 891</b>	<b>-12 493 386</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-94 178</b>	<b>603 295</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 172	3 890
Räntekostnader och liknande resultatposter	-301 903	-269 245
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-300 731</b>	<b>-265 355</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-394 909</b>	<b>337 940</b>

### Resultat före skatt

**-394 909**                      **337 940**

### Skatter

Skatt på årets resultat	0	-10 742
<b>Årets resultat</b>	<b>-394 909</b>	<b>327 198</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m. m.*

Pågående arbete för annans räkning

2

985 036

2 319 823

**Summa varulager**

**985 036**

**2 319 823**

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

350 000

40 000

Övriga fordringar

37 771

134 393

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 101 450

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**11 489 221**

**174 393**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

994 210

308 285

**Summa kassa och bank**

**994 210**

**308 285**

**Summa omsättningstillgångar**

**13 468 467**

**2 802 501**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**13 468 467**

**2 802 501**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 900 204	1 669 006
Årets resultat		-394 909	327 198
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 505 295</b>	<b>1 996 204</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 555 295</b>	<b>2 046 204</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	9 500 000	175 000
Leverantörsskulder		25 463	30 797
Skulder till koncernföretag		2 350 807	200 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		36 902	350 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 913 172</b>	<b>756 297</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 468 467</b>	<b>2 802 501</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt alternativregeln.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Pågående arbete för annans räkning

	2024-12-31	2023-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	985 036	11 299 823
Fakturerade belopp	0	-8 980 000
	<b>985 036</b>	<b>2 319 823</b>

### Not 3 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Andra ställda säkerheter	9 500 000	0
	<b>9 500 000</b>	<b>0</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Göteborg

*Daniel Fröberg*  
Daniel Fröberg  
Ordförande  
2025-06-09

*Robert Koprowicz*  
Robert Koprowicz  
2025-06-11

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-12

*Heléne Ekman*  
Heléne Ekman  
Godkänd revisor, medlem i FAR

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vindshem Aktiebolag, org.nr 559064-5189

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vindshem Aktiebolag för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vindshem Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Vindshem Aktiebolag 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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkt 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 Vindshem Aktiebolag för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 Vindshem Aktiebolag 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2025-06-12

*Heléne Ekman*

Heléne Ekman  
Godkänd revisor