

Bostadsrättsföreningen Vindragaregatan 8

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Vindragaregatan 8

Org.nr: 769614-7276

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vindragaregatan 8, 769614-7276, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-14 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i samfälligheten Kannans Samfällighetsförening. Samfälligheten Kannans Samfällighetsförenings ändamål är att förvalta gemensam gård med tillhörande gångvägar, dagvattenledningar med brunnar, grönytor och planteringar, uteplats, sophantering, piskställ och cykelparkering.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Edvin Niklund	2025
Ledamot	Henrik Norbäck	2025, avgått
Ledamot	Maria Gröning	2025
Ledamot	Said Niklund	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Håkan Kjellström
	Adact Revisorer & Konsulter

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 10:10 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1940 . Fastighetens adress är Vindragaregatan 8 A-C och Herkulesgatan 22 .

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
3	8	5

Total tomtarea:	534	kvm
Total bostadsarea:	929	kvm
- varav bostadsrättsarea:	929	kvm
Total lokalarea:	200	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Gaby Safar	36	2026-09-30	36 mån
Sven-Olof Skoog	25	2025-04-30	12 mån
Bema Livs	139	2026-05-31	36 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-12-08.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Veterankraft
TV och bredband	Tele2
Porttelefon	Telia
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 73 527 kr (74 029 kr 2023) och planerat underhåll för 10 500 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-05-17 av Bredablick Fastighetspartner (nu Sustend). Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Föreningen har under året upprättat en ny 50-årig underhållsplan med start 2025 via Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 274 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 243 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av taket.



Tidigare utfört underhåll

År

Energideklaration	2023
Förstudie av avloppsstammar	2022
Statusbesiktning av tak	2022
Byte av tryckknappar i trappuppgång	2021
Nya balkonger, terrasser och franska balkonger	2020
Byte av entrédörrar till alla delar av fastigheten	2019
Byte av avfuktare i torkrum	2018
Putsning och målning av hussockel	2017
Byte av styrenhet till värmepump	2017
El-revision	2016
Översyn av el & indragning av bredband i uthyrningslokal	2016
Byte av expansionskärl	2015
Renovering av yttertak	2015
Byte av termostatventiler	2015
Byte av rörstamdelar i källaren	2014
Renovering av fönster	2014
Byte av ventilationsfläkt samt reglering av flöden	2013
Översyn av tak samt montering av snörasskydd	2013
Byte av vattenvärmare	2013
Renovering av stuprör och hängrännor	2013
Rostmålning av tak	2009

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-13. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 20 medlemmar.

1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 20 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2021-04-01 då avgifterna sänktes med 8,8 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 14 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband. Utöver grundårsavgiften debiteras de lägenheter som innehar en balkong ett balkongtillägg vilket motsvarar senaste sänkningen av årsavgiften på 8,8 %. Balkongtillägget är anpassat efter varje lägenhets kostnad för balkongbygget.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	996	991	951	956
Resultat efter finansiella poster, tkr	20	77	25	182
Förändring av underhållsfond	264	248	195	209
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-31	41	42	185
Sparande, kr/kvm	215	256	252	374
Soliditet (%)	58	58	57	57
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	969	816	816	813
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	90	76	80	79
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	744	744	744	759
Driftkostnad, kr/kvm	377	382	403	298
Energikostnad, kr/kvm	167	162	161	145
Ränta, kr/kvm	122	96	81	78
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	243	220	215	211
Skuldsättning, kr/kvm	6 500	6 595	6 690	6 786
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	7 899	8 015	8 131	8 246
Räntekänslighet (%)	8.15	9.82	9.97	10.14
Snittränta (%)	1.88	1.46	1.20	1.14

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2021-04-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 054 551	1 123 111	- 1 780 332	77 451
Disposition enligt föreningsstämma			77 451	-77 451
Avsättning till underhållsfond		274 000	-274 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-10 500	10 500	
Årets resultat				20 219
Vid årets slut	11 054 551	1 386 611	- 1 966 381	20 219

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 702 881
Årets resultat före fondändring	20 219
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 274 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	10 500
Summa över/underskott	- 1 946 162

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 946 162
Totalt	- 1 946 162

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

966 720

960 570

Övriga rörelseintäkter

3

29 118

30 566

Summa rörelseintäkter

995 838

991 136

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-509 473

-505 141

Övriga kostnader

5

-105 575

-73 655

Personalkostnader

6

-26 284

-26 284

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-211 906

-211 907

Summa rörelsekostnader

-853 238

-816 987

RÖRELSERESULTAT

142 600

174 149

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

15 301

11 646

Räntekostnader och liknande resultatposter

-137 682

-108 344

Summa finansiella poster

-122 381

-96 698

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

20 219

77 451

RESULTAT FÖRE SKATT

20 219

77 451

ÅRETS RESULTAT

20 219

77 451

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	16 865 775	17 077 681
Summa materiella anläggningstillgångar		16 865 775	17 077 681
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 865 775	17 077 681
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 856	9 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	64 861	51 308
Summa kortfristiga fordringar		75 717	61 197
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 220 707	1 038 960
Summa kassa och bank		1 220 707	1 038 960
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 296 424	1 100 157
SUMMA TILLGÅNGAR		18 162 199	18 177 838



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 054 551	11 054 551
Underhållsfond		1 386 611	1 123 111
Summa bundet eget kapital		12 441 162	12 177 662
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 966 381	-1 780 332
Årets resultat		20 219	77 451
Summa fritt eget kapital		-1 946 162	-1 702 881
SUMMA EGET KAPITAL		10 495 000	10 474 781
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	1 842 750	5 495 778
Övriga skulder		2 700	2 700
Summa långfristiga skulder		1 845 450	5 498 478
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 845 450	5 498 478
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	5 495 778	1 950 198
Förskott från kunder		16 500	16 500
Leverantörsskulder		81 631	65 766
Skatteskulder		2 995	2 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	224 845	169 776
Summa kortfristiga skulder		5 821 749	2 204 579
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 821 749	2 204 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 162 199	18 177 838

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	142 600	174 149
Avskrivningar	211 906	211 908
Summa	354 506	386 057
Erhållen ränta	15 301	11 646
Erlagd ränta	-137 682	-108 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	232 125	289 358
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-14 520	-8 443
Ökning av rörelseskulder	71 590	49 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten	289 195	330 199
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	2 753 278	858 500
Amortering av låneskulder	-2 860 726	-965 948
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-107 448	-107 448
Årets kassaflöde	181 747	222 751
Likvida medel vid årets början	1 038 960	816 209
Likvida medel vid årets slut	1 220 707	1 038 960

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	
- Byggnad	100
- Fastighetsförbättring	50
- Standardförbättring, våtrum	50
- Balkonger	50

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	691 176	691 176
Hyror lokaler	208 788	202 638
Övriga objekt	66 756	66 756
Totalt årsavgifter och hyror	966 720	960 570



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	17 008	14 768
Debiterad fastighetsskatt	10 104	7 995
Överlåtelseavgifter	1 433	1 313
Övriga intäkter	573	6 490
Totalt övriga rörelseintäkter	29 118	30 566

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	20 479	24 014
Uppvärmning	123 308	116 100
Vatten och avlopp	45 133	42 382
Teknisk förvaltning	30 278	40 038
Besiktningsskostnader	0	9 688
Systematiskt brandskyddsarbete	0	4 753
Kommunikationskostnader	54 709	51 566
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	10 349	9 054
Försäkringar	36 760	35 683
Samfälligheter	61 560	61 560
Förbrukningsmaterial	5 940	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 930	36 274
	425 445	431 111
Reparationer		
Huskropp	66 250	13 731
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 200	12 013
Markytor	0	4 069
Klottersanering	0	11 093
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	14 866
VA & sanitet, installationer	0	7 184
Värme, installationer	5 077	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	11 073
	73 527	74 029
Planerat underhåll		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 500	0
Totalt fastighetskostnader	509 472	505 140

Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	49 111	46 329
Revision	9 500	9 050
Tele och post	1 424	1 235
Jurist- och advokatkostnader	0	15 891
Bankkostnader	715	350
Övriga externa tjänster*	43 225	0
Övriga externa kostnader	1 600	800
Totalt övriga kostnader	105 575	73 655

* Kostnad 2024 avser upprättande av underhållsplan samt projektrådgivning



Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	20 000	20 000
Sociala kostnader	6 284	6 284
	26 284	26 284
Totalt personalkostnader	26 284	26 284
Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.		
Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	211 906	211 907
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	211 906	211 907
Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 780 000	8 780 000
Summa:	8 780 000	8 780 000
Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	15 642 943	15 642 943
Mark	3 721 925	3 721 925
Utgående anskaffningsvärden	19 364 868	19 364 868
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 287 187	- 2 075 280
Årets avskrivning på byggnader	- 211 906	- 211 907
Utgående avskrivningar	-2 499 093	-2 287 187
Utgående redovisat värde	16 865 775	17 077 681
<i>Varav</i>		
Byggnader	13 143 850	13 355 756
Mark	3 721 925	3 721 925
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	11 591 000	11 591 000
Taxeringsvärde mark	8 294 000	8 294 000
	19 885 000	19 885 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	18 800 000	18 800 000
Lokaler	1 085 000	1 085 000
	19 885 000	19 885 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	37 146	36 760
Förutbetalda kostnader	27 715	14 548
Summa	64 861	51 308



Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 220 707	1 038 960
Summa	1 220 707	1 038 960

Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 495 778	1 950 198
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 842 750	5 495 778
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	7 338 528	7 445 976

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2024-10-16	3,91 %	0	934 976
Nordea	2025-02-19	1,14 %	1 905 000	1 925 000
Nordea	2026-01-21	1,00 %	1 842 750	1 863 750
Nordea	2024-11-20	0,96 %	0	1 863 750
Nordea	2025-11-19	4,54 %	837 500	858 500
Nordea	2025-11-20	3,23 %	2 753 278	0
Summa skulder till kreditinstitut			7 338 528	7 445 976

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	52 568	26 284
Upplupna räntekostnader	20 147	17 670
Förutbetalda intäkter	108 541	83 384
Upplupna revisionsarvoden	9 200	8 700
Upplupna kostnader	34 389	33 738
Summa	224 845	169 776



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Edvin Niklund
Ordförande

Maria Gröning
Ledamot

Said Niklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Adact Revisorer & Konsulter
Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 09:52

SENT BY OWNER:

Dustin Andersson • 30.04.2025 13:51

DOCUMENT ID:

BJzrkJ5Jegl

ENVELOPE ID:

SkbHk1q1exe-BJzrkJ5Jegl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Vindragaregatan 8.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
EDVIN NIKLUND	Signed	05.05.2025 07:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1998/03/18)
	Authenticated	30.04.2025 14:13	Low	
Maria Theresia Gröning	Signed	06.05.2025 19:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/08/15)
	Authenticated	30.04.2025 15:33	Low	
SAID NIKLUND	Signed	07.05.2025 08:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/07/04)
	Authenticated	07.05.2025 08:49	Low	
KARL GUSTAV HÅKAN KJELLSTRÖM	Signed	09.05.2025 09:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/04/12)
	Authenticated	09.05.2025 09:52	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Vindragaregatan 8
Org.nr. 769614-7276

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vindragaregatan 8
Org.nr. 769614-7276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vindragaregatan 8 för år 2024.

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 2024 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. 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 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 Vindragaregatan 8 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 maj 2025



rev ber.pdf

(50651 byte)

SHA-512: a11c114d74c6f4eabe0e970234159aa6a1ca2
4ef14dda2a49dc2a61ec8c32c110157542d108507bc270
3df9568285725c141685a4d79cc4c8f07249aa10263a8

Underskrifter

2025-05-09 09:53:22 (CET)



Karl Gustav Håkan Kjellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse, brf Vindragaregatan 8

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

SHA-512:

5e27c09ec690065b675e271c93455ee848d16b296327aadcdc98cf917985d66dbdf56e1abb8dd97792f5a75dbe968382d4ff8f49de8a8d55a3b6a68da8d2ea
ae



Om detta kvitto

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

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bradablickforvaltning.se

