

Årsredovisning 2024

Brf Vindöga

769612-4630



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vindöga

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flaggskepparen 1	2022	Malmö kommun

Fastigheten Flaggskepparen 1 har en tomtareal om 2406 kvm. Marken innehas med äganderätt (friköpt år 2022).

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 4 st. flerbostadshus som bebyggdes under 2006-2009 (värdeår 2008).

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 5 042 kvm. Byggnadernas totalyta är 6582 kvm. Till varje lägenhet hör ett förråd. Till byggnaderna hör även 50 garageplatser och 6 extraförråd som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Styrelsens sammansättning

Helena Cewers	Ordförande
Tobias Sennö	Styrelseledamot
Tobias Karlsson	Styrelseledamot
Nils-Håkan Algotsson	Styrelseledamot
Peter Wenell	Styrelseledamot
Mateo Mandic	Suppleant

Valberedning

Mariana Mauritzon
Thomas Pettersson

Firmateckning

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

Revisorer

Maria Wulff	Auktoriserad revisor	Baker Tilly MLT KB
Johnny Persson	Revisorssuppleant	Baker Tilly MLT KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070.

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fönsterputsning	Ultraputs
Teknisk förvaltning	Roland Olsson Fastighetsteknik
Trappstädning	Ultra Clean

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Flagghusen (sektion 1), med en andel på 9.34%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma delar av området.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ännu ett år för Brf Vindöga är till ända och när vi ser tillbaka på de viktigaste händelserna under verksamhetsåret 2024 blir temat underhåll av vårt fina hus. En del åtgärder har varit planerade men det har tyvärr även varit en del oplanerat underhåll och reparationer. Sent under 2023 uppstod en vattenläcka i en av föreningens lägenheter där utredning visade att vattnet kom från ovanliggande takterrass. Styrelsen har ansett detta vara ett byggfel och anmält det som försäkringsskada, men försäkringsbolaget har inte varit av samma uppfattning samt att de anser att försäkringstiden har gått ut. Föreningen anser att skadan har samband med tidigare skada där terrasser åtgärdats av försäkringsbolaget. Efter lång dialog med försäkringsbolaget och även konsultation med tidigare styrelseledamöter, jurist och branchorganisationen Bostadsrätterna är slutsatsen att för att kunna gå vidare med försäkringsbolaget behöver det processas juridiskt och hanteras i domstol. Kostnaden för detta riskerar att bli hög och med oklar utgång. Ärendet har därför inte drivits vidare och kostnaden för åtgärderna drabbar föreningen. Under året har takterrassen åtgärdats där man bilat upp klinkers och tätskikt ner till betongen och därefter lagt nytt tätskikt och nya golvplattor på takterrassen. Även mur samt delar av fasad intill takterrass har påverkats av dessa åtgärder.

I förebyggande syfte har även räckesinfästningar setts över och tätats samt bytts ut på övriga takterrasser i föreningen samt de balkonger som har murar, då detta tidigare varit en orsak till vatteninträngning.

Efter att åtgärden med takterrassen var slutförd uppstod ytterligare vattenläcka i föreningen. Det är en annan orsak till detta läckage där utredning visar att det kommer via ett glasparti och det är i skrivande stund ett pågående ärende och kostnaden för även dessa åtgärder kommer drabba föreningen.

I övrigt har dörrarna till miljörummen målats och även entrédörrarna till Signalgatan 15 och 17 har målats. Det har även gjorts en översyn av plåt runt rökluckor på gården där rost tagits bort och plåten därefter målats.

Mot slutet av året planerades OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt underhållsspolning av avloppsstammar och stickledningar från lägenheterna ut till stammarna. Båda dessa slutfördes i början av 2025.

Under 2024 har Telia informerat att de kommer stänga det fasta telenätet i vårt område under våren 2026, vilket påverkar uppkopplingen för nödtelefonerna i våra hissar. Vi kommer därför att se över hur vi säkerställer funktionen för nödtelefonera så de fungerar även efter nedstängningen av telenätet.

Under 2024 har några av föreningens lån lagts om och de har lagts om med en mix av rörlig och bunden ränta. Större delen av föreningens lån är bundna på olika bindningstider vilket gagnat oss väl de senaste åren när ränteläget stigit kraftigt. Då bindningstiden på våra lån allteftersom löper ut kommer de läggas om och på så sätt kommer förändrat ränteläge påverka föreningen i en mjukare takt än om en större del hade haft rörlig ränta. Under året har det även gjorts en extra amortering om 500 000 kr vilket ungefär motsvarar skillnaden i avsättning till planerat underhåll och vad som tagits i anspråk från yttre underhållsfonden. Amortering både minskar våra lån samt långsiktigt frigör låneutrymme för större underhållsåtgärder som ligger längre fram i tiden. Med hänsyn till högre räntor, högre kostnader och avsättning till planerat underhåll höjdes månadsavgifterna med 8% från 1 november 2024.

År 2024 är föreningens andra hela verksamhetsår där föreningen äger marken efter att ha friköpt tidigare tomträtt under 2022. Köpet finansierades med lån spridda på olika men relativt långa bindningstider där det lån med längst bindningstid ligger bundet till 2031. Det var en stor affär för föreningen och vi ser det långsiktigt mycket positivt att föreningen nu äger marken istället för att hyra den med tomträtt som det varit tidigare. Flera poster och nyckeltal i årsredovisningen påverkas av friköpet och kan visa en större skillnad jämfört med tidigare år.

Vår tekniska fastighetsförvaltning sköts av Roland Olsson sen 2022 och han fortsätter att sköta om vårt fina hus samt hålla fint på gården och se över våra planteringar. Roland kan även hjälpa medlemmarna, på egen bekostnad, med arbete i medlemmarnas lägenheter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av 2025 har lysrörsbelysningen i garage, källargångar, källarförråd, cykelrum, miljörum samt bottenplan i trapphus bytts ut till nya armaturer med LED-lysrör. Det kommer ge både minskad elförbrukning samt minskade underhållskostnader för utbyte av trasiga lysrör framöver.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 93 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 19. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 185 161	5 585 078	5 068 693	4 831 112
Resultat efter fin. poster	-467 211	189 839	-52 794	-5 742
Soliditet (%)	49	49	48	64
Yttre fond	4 551 184	3 983 183	3 323 146	2 783 716
Taxeringsvärde	147 806 000	147 806 000	147 806 000	128 579 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 080	960	871	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	85,5	86,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	19 088	19 385	19 584	10 334
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 622	14 850	15 002	7 917
Sparande per kvm totalyta, kr	254	251	200	225
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	25	39	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	95	94	86	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	34	28	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	157	153	153	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,38	1,94	1,74	0,95
Räntekänslighet (%)	17,68	20,19	22,49	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll + extraordinära kostnader) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under 2024 har föreningen haft en vattenskada och åtgärdat en takterrass vilket orsakat en större kostnad för föreningen. Åtgärden finns inte med i långsiktig underhållsplan och hela kostnaden har tagits under 2024 och resulterat i en förlust för året. I övrigt är en stor kostnad för föreningen avskrivningar vilket inte påverkar likviditeten men väl resultat. Bortsett från åtgärden för vattenskadan gör föreningen ett positivt resultat för 2024. För framtida ekonomiska åtaganden tas en budget fram varje höst som underlag för ev behov av avgiftsjusteringar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	150 759 000	-	-	150 759 000
Fond, yttre underhåll	3 983 183	-	568 001	4 551 184
Balanserat resultat	-61 063 796	189 839	-568 001	-61 441 958
Årets resultat	189 839	-189 839	-467 211	-467 211
Eget kapital	93 868 226	0	-467 211	93 401 015

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-61 441 958
Årets resultat	-467 211
Totalt	-61 909 169
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	678 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-92 096
Balanseras i ny räkning	-62 495 073
	-61 909 169

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 185 161	5 585 078
Övriga rörelseintäkter	3	-4	75 077
Summa rörelseintäkter		6 185 157	5 660 155
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 711 091	-1 968 003
Övriga externa kostnader	9	-221 102	-205 065
Personalkostnader	10	-95 736	-58 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 349 220	-1 349 220
Summa rörelsekostnader		-4 377 149	-3 580 366
RÖRELSERESULTAT		1 808 008	2 079 789
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 127	16 108
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 310 346	-1 906 059
Summa finansiella poster		-2 275 219	-1 889 951
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-467 211	189 839
ÅRETS RESULTAT		-467 211	189 839

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	187 889 815	189 239 035
Summa materiella anläggningstillgångar		187 889 815	189 239 035
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	936 813	936 813
Summa finansiella anläggningstillgångar		936 813	936 813
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		188 826 628	190 175 848
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		77 257	90 872
Övriga fordringar	14	917 375	1 447 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	100 224	91 905
Summa kortfristiga fordringar		1 094 856	1 629 818
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 033 736	1 000 825
Summa kassa och bank		1 033 736	1 000 825
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 128 593	2 630 643
SUMMA TILLGÅNGAR		190 955 221	192 806 491

Penneo dokumentnycikel: FN6DO-HIS2K-FFQOU-7K9AP-0HWWA-B7IZ0

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 759 000	150 759 000
Fond för yttre underhåll		4 551 184	3 983 183
Summa bundet eget kapital		155 310 184	154 742 183
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-61 441 958	-61 063 796
Årets resultat		-467 211	189 839
Summa fritt eget kapital		-61 909 169	-60 873 957
SUMMA EGET KAPITAL		93 401 015	93 868 226
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	62 491 500	78 166 500
Övriga långfristiga skulder		20 874	20 874
Summa långfristiga skulder		62 512 374	78 187 374
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		33 750 000	19 575 000
Leverantörsskulder		146 896	134 893
Skatteskulder		12 518	11 748
Övriga kortfristiga skulder		0	-4 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 132 418	1 034 053
Summa kortfristiga skulder		35 041 832	20 750 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 955 221	192 806 491

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 808 008	2 079 789
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 349 220	1 349 220
	3 157 228	3 429 009
Erhållen ränta	36 288	14 947
Erlagd ränta	-2 277 950	-1 867 758
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	915 566	1 576 199
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	932	-23 910
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	83 545	-68 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 000 043	1 483 473
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-499 957	483 473
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 433 371	1 949 898
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 933 414	2 433 371

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vindöga har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten. Obligatoriskt tillägg för bredband och kabel-tv.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,85 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 261 600	4 660 852
Hysesintäkter, p-platser	642 717	649 115
Hysesintäkter, förråd	51 618	40 627
Bredbandstillägg	181 368	181 368
Fönsterputs	38 760	34 960
Övriga intäkter	2 686	2 612
Andrahandsuthyrning	6 412	15 544
Summa	6 185 161	5 585 078

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-4	-3
Elprisstöd	0	68 325
Övriga intäkter	0	6 755
Summa	-4	75 077

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	132 505	133 851
Besiktning och service	50 160	41 340
Flaggskepparen garage	11 853	0
Städning	66 893	52 356
Fönsterputs	43 501	39 849
Trädgårdsarbete	458	877
Övrigt	0	4 125
Snöskottning	0	178
Summa	305 370	272 576

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	25 425	11 813
Bostäder	2 313	0
Dörrar och lås/porttele	563	11 385
Ventilation	15 460	15 310
Hissar	23 726	3 561
Tak	2 500	0
Fasader	0	4 788
Fönster	14 000	0
Balkonger	700 263	0
Summa	784 249	46 857

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	16 220	0
VA	55 688	0
Fönster	20 188	109 999
Summa	92 096	109 999

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	156 199	163 938
Uppvärmning	625 128	615 517
Vatten	250 037	226 198
Sophämtning	63 545	99 357
Summa	1 094 909	1 105 010

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Underhåll installationer	0	5 000
Fastighetsförsäkringar	50 101	46 935
Bredband/Kabeltv	192 026	191 992
Samfällighet	46 700	46 700
Fastighetsskatt	145 640	142 934
Summa	434 467	433 561

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	9 597	10 506
Övriga förvaltningskostnader	36 118	37 112
Juridiska kostnader	0	5 000
Revisionsarvoden	73 375	46 250
Ekonomisk förvaltning	102 012	95 772
Konsultkostnader	0	10 425
Summa	221 102	205 065

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	75 000	45 000
Sociala avgifter	20 736	13 078
Summa	95 736	58 078

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 310 339	1 905 710
Övriga räntekostnader	7	349
Summa	2 310 346	1 906 059

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	207 245 167	207 245 167
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	207 245 167	207 245 167
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 006 132	-16 656 912
Årets avskrivning	-1 349 220	-1 349 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 355 352	-18 006 132
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	187 889 815	189 239 035
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 886 674</i>	<i>48 886 674</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	107 806 000	107 806 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Summa	147 806 000	147 806 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Samfällighetsföreningen Flagghuset 9,34%	936 813	936 813
Summa	936 813	936 813

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 784	14 495
Övriga fordringar	2 914	0
Nabo Klientmedelskonto	896 597	1 189 378
Borgo	3 080	243 168
Summa	917 375	1 447 041

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 788	27 983
Försäkringspremier	38 532	37 258
Förvaltning	25 904	25 503
Inkomsträntor	0	1 161
Summa	100 224	91 905

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-08-20	0,70 %	2 500 000	2 500 000
Nordea Hypotek	2026-08-19	4,67 %	10 133 250	10 243 250
Nordea Hypotek	2025-08-18	3,14 %	6 600 000	6 675 000
Nordea Hypotek	2026-08-19	2,91 %	6 475 000	7 000 000
Nordea Hypotek	2028-08-31	0,94 %	5 548 250	5 638 250
Nordea Hypotek	2025-06-18	0,90 %	18 850 000	19 050 000
Nordea Hypotek	2025-04-29	3,33 %	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	2028-04-28	2,50 %	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	2026-04-28	2,15 %	7 385 000	7 385 000
Nordea Hypotek	2027-04-28	2,29 %	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	2029-04-30	2,70 %	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	2031-04-28	2,84 %	8 750 000	9 250 000
Summa			96 241 500	97 741 500
Varav kortfristig del			33 750 000	19 575 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 91 241 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 998	50 407
El	15 659	14 980
Uppvärmning	85 547	90 637
Utgiftsräntor	329 302	296 906
Vatten	21 309	19 318
Löner	60 000	0
Sociala avgifter	18 852	14 139
Förutbetalda avgifter/hyror	544 751	512 666
Beräknat revisionsarvode	55 000	35 000
Summa	1 132 418	1 034 053

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	99 491 500	99 491 500

Underskrifter

Malmö enligt elektronisk signering

Helena Cewers
Ordförande

Tobias Sennö
Styrelseledamot

Tobias Karlsson
Styrelseledamot

Nils-Håkan Algotsson
Styrelseledamot

Peter Wenell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt elektronisk signering

Maria Wulff
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ingrid Helena Cewers

Styrelseledamot

Serienummer: 38fd5e75e6e9c4[...]6c1259ca9078c

IP: 78.68.xxx.xxx

2025-05-05 05:47:52 UTC



Johan Tobias Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: f3e3559a8d1598[...]bb4f1ce98ca02

IP: 213.64.xxx.xxx

2025-05-05 06:02:35 UTC



NILS HÅKAN ALGOTSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 5b7b378a4506cc[...]063ea59de2b87

IP: 155.190.xxx.xxx

2025-05-05 06:33:30 UTC



PETER SCHLEMLEIN-WENELL

Styrelseledamot

Serienummer: 6fab44fe25b901[...]28d53803821fb

IP: 78.73.xxx.xxx

2025-05-05 08:39:20 UTC



Tobias Sennö

Styrelseledamot

Serienummer: 3cc1c7a22a3383[...]857a4a9cfc5c4

IP: 213.64.xxx.xxx

2025-05-05 18:56:40 UTC



Ingrid Annika Maria Wulff

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1b6dbbad7b8747[...]75ef0fc14d177

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-05-06 05:16:07 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vindöga
Org.nr. 769612-4630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vindöga 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vindöga 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.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Wulff

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ingrid Annika Maria Wulff

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1b6dbbad7b8747[...]75ef0fc14d177

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-05-06 05:16:07 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.