

Årsredovisning 2022

BRF VINDÖGA

769612-4630



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VINDÖGA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Flagghusen. Föreningens andel i sektion 1 är 9,34 %. Samfälligheten förvaltar gemensamma delar av området.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten har fastighetsbeteckning Flaggskepparen 1 och är belägen i Malmö kommun. Fastigheten består av 4 st. flerbostadshus som bebyggdes under 2006-2009 (värdeår 2008). Byggnadernas totalyta är 6582 kvm, varav 5 042 kvm utgör lägenhetsyta.

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

Föreningens byggnader omfattar totalt 66 lägenheter, med tillhörande förråd. Till byggnaderna hör även 50 garageplatser och 6 extraförråd som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning:

50 st. 2 rum och kök

14 st. 3 rum och kök

2 st. 4 rum och kök

I byggnaden finns även en gemensamhetslokal som är ett oinrett rum i källaren.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Internetuppkoppling är fiber direkt in i byggnaderna. Internetleverantör är Telia.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jeanette Davidson	Ordförande
Tobias Sennö	Styrelseledamot
Peter Wenell	Styrelseledamot
Tobias Karlsson	Styrelseledamot
Nils-Håkan Algotsson	Styrelseledamot
Emil Sjöqvist	Styrelseledamot
Helena Cewers	Styrelseledamot
Linus Röman	Styrelsesuppleant

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Stefan Wallin	Auktoriserad revisor	Baker Tilly MLT KB
Johnny Persson	Revisorssuppleant	Baker Tilly MLT KB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 slutfördes friköpet av tomträtten med tillträde 2022-05-01. Det var en stor investering 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. Friköpet är finansierat med lån vilka ligger bundna med flera olika, men relativt långa, bindningstider. Efter friköpet har det allmänna ränteläget gått upp men alla lån för friköpet är bundna med

omläggning mellan 2024 och 2031. Det gör att ett högre ränteläge kommer fasas in över tid först när de olika lånen skall läggas om.

Föreningens lån sen tidigare är även alla bundna. De har omläggning mellan 2023 och 2028 och ett högre ränteläge kommer fasas in över tid även på dessa först när de olika lånen skall läggas om.

I samband med friköpet tillkom även utgift för lagfart samt nya pantbrev, detta är inkluderat i anskaffningsvärdet för marken. Flera poster och nyckeltal i årsredovisningen påverkas av friköpet och kan visa en större skillnad jämfört med tidigare år.

Under året har föreningen tecknat avtal med Roland Olsson Fastighetsteknik och vi är glada att hälsa Roland välkommen att sköta den tekniska förvaltningen åt föreningen. Roland kan även hjälpa medlemmarna, på egen bekostnad, med arbete i medlemmarnas lägenheter.

Föreningen har under året även påverkats av kostnadsökningar och inflation där vi såg stora öknings i bland annat elkostnad under 2022. Inför 2023 har kostnadsökningarna fortsatt och exempelvis E.ON har höjt priset på fjärrvärme kraftigt. Även flera andra kostnader går upp och föreningen höjde därför avgiften med 10% från 1 november 2022.

Styrelsen ser optimistiskt fram emot 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 97 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 068 693	4 831 112	4 587 136	4 540 843
Resultat efter fin. poster	-52 794	-5 742	-199 216	-814 384
Soliditet, %	48	64	63	63

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	150 759 000	-	-	150 759 000
Fond, yttre underhåll	2 783 716	-	539 430	3 323 146
Balanserat resultat	-59 805 794	-5 742	-539 430	-60 350 966
Årets resultat	-5 742	5 742	-52 794	-52 794
Eget kapital	93 731 180	0	-52 794	93 678 387

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-60 350 966
Årets resultat	-52 794
Totalt	-60 403 759

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	678 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-17 963
Balanseras i ny räkning	-61 063 796
	-60 403 759

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 068 690	4 831 112
Rörelseintäkter		0	5 712
Summa rörelseintäkter		5 068 690	4 836 824
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 198 725	-2 711 724
Övriga externa kostnader	8	-202 122	-217 149
Personalkostnader	9	-57 943	-70 934
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 349 220	-1 349 536
Summa rörelsekostnader		-3 808 010	-4 349 343
RÖRELSERESULTAT		1 260 679	487 481
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 369	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 314 842	-493 223
Summa finansiella poster		-1 313 473	-493 223
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-52 794	-5 742
ÅRETS RESULTAT		-52 794	-5 742

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	190 588 255	143 050 801
Summa materiella anläggningstillgångar		190 588 255	143 050 801
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	936 813	936 813
Summa finansiella anläggningstillgångar		936 813	936 813
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		191 525 068	143 987 614
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		72 368	76 740
Övriga fordringar	12	1 919 792	774 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 294	432 877
Summa kortfristiga fordringar		2 077 454	1 283 749
Kassa och bank			
Kassa och bank		44 645	1 523 157
Summa kassa och bank		44 645	1 523 157
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 122 099	2 806 905
SUMMA TILLGÅNGAR		193 647 167	146 794 519

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 759 000	150 759 000
Fond för yttre underhåll		3 323 146	2 783 716
Summa bundet eget kapital		154 082 146	153 542 716
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-60 350 966	-59 805 794
Årets resultat		-52 794	-5 742
Summa fritt eget kapital		-60 403 759	-59 811 536
SUMMA EGET KAPITAL		93 678 387	93 731 180
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	80 823 250	41 253 250
Övriga långfristiga skulder		20 874	20 874
Summa långfristiga skulder		80 844 124	41 274 124
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 918 250	10 853 250
Leverantörsskulder		105 814	188 057
Skatteskulder		7 128	53 251
Övriga kortfristiga skulder		25 683	23 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 067 781	671 348
Summa kortfristiga skulder		19 124 656	11 789 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 647 167	146 794 519

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.

Redovisning av intäkter

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

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Avgift andrahandsuthyrning	8 399	5 712
Bredbandstillägg	181 368	182 556
Fönsterputsning	15 200	11 401
Hysesintäkter förråd	36 546	32 600
Hysesintäkter garage	597 930	559 857
Årsavgifter, bostäder	4 209 650	4 020 036
Övriga intäkter	19 597	24 662
Summa	5 068 690	4 836 824

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	40 242	67 025
Fastighetsskötsel	117 840	0
Fastskötsel/städ tjänster	0	111 652
Flaggskepparen garage	0	4 954
Materialinköp	0	27 539
Städning	103 564	113 808
Trädgårdsarbete	0	7 258
Summa	261 646	332 236

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	14 374	6 563
Fasader	0	4 850
Försäkringsärende/vattenskada	0	27 784
Garage och p-platser	0	1 911
Gård/markytor	0	12 550
Hissar	135 147	6 558
Reparationer	14 813	3 761
Ventilation	1 375	10 814
Övriga gemensamma utrymmen	0	19 602
Summa	165 709	94 393

NOT 5, PERIODISKT UNDERHÅLL	2022	2021
Fasader	0	47 000
Planerade underhåll	0	91 570
Övrigt plan. UH	17 963	0
Summa	17 963	138 570

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	256 814	161 399
Sophämtning	90 942	88 862
Uppvärmning	564 469	599 368
Vatten	182 743	176 251
Summa	1 094 968	1 025 880

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	0	193 151
Bredband/Kabeltv	192 110	0
Fastighetsförsäkringar	44 061	42 830
Fastighetsskatt	138 314	132 084
Samfällighet Flagghusen	46 700	46 700
Tomträttsavgälder	237 254	705 880
Summa	658 439	1 120 645

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	9 023	5 009
Ekonomisk förvaltning	86 392	84 032
Förbrukningsmaterial	3 663	0
Konsultkostnader	10 425	10 425
Revisionsarvoden	35 000	56 125
Tele	6 112	5 880
Övriga kostnader	51 507	55 677
Summa	202 122	217 149

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	12 943	16 034
Styrelsearvoden	45 000	54 900
Summa	57 943	70 934

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	158 358 493	158 358 493
Årets inköp	48 886 674	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	207 245 167	158 358 493
Ingående ackumulerad avskrivning	-15 307 692	-13 958 156
Årets avskrivning	-1 349 220	-1 349 536
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 656 912	-15 307 692
Utgående restvärde enligt plan	190 588 255	143 050 801
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 886 674</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	107 806 000	84 579 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	44 000 000
Summa	147 806 000	128 579 000

NOT 11, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2022-12-31	2021-12-31
Samfällighetsföreningen Flagghusen 9,34%	936 813	936 813
Summa	936 813	936 813

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	815 350	0
Nabo Klientmedelskonto	1 089 903	766 894
Skattekonto	14 539	7 238
Summa	1 919 792	774 132

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea Hypotek	2025-08-20	0,70 %	2 500 000
Nordea Hypotek	2023-08-17	2,81 %	10 353 250
Nordea Hypotek	2023-08-16	0,65 %	6 775 000
Nordea Hypotek	2024-08-21	0,60 %	7 000 000
Nordea Hypotek	2028-08-31	0,94 %	5 728 250
Nordea Hypotek	2025-06-18	0,90 %	19 250 000
Nordea Hypotek	2024-04-29	1,57 %	5 000 000
Nordea Hypotek	2028-04-28	2,50 %	5 000 000
Nordea Hypotek	2026-04-28	2,15 %	7 385 000
Nordea Hypotek	2027-04-28	2,29 %	10 000 000
Nordea Hypotek	2029-04-30	2,70 %	10 000 000
Nordea Hypotek	2031-04-28	2,84 %	9 750 000
Summa			98 741 500
Varav kortfristig del			17 918 250

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	99 491 500	60 006 000
Summa	99 491 500	60 006 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jeanette Davidson
Ordförande

Nils-Håkan Algotsson
Styrelseledamot

Helena Cewers
Styrelseledamot

Tobias Karlsson
Styrelseledamot

Peter Wenell
Styrelseledamot

Tobias Sennö
Styrelseledamot

Emil Sjöqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Stefan Wallin
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."

NILS HÅKAN ALGOTSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19590127xxxx

IP: 62.119.xxx.xxx

2023-05-22 15:20:29 UTC



Jeanette Davidson

Ordförande

Serienummer: 19750404xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-22 17:38:28 UTC



Tobias Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19781114xxxx

IP: 90.233.xxx.xxx

2023-05-22 18:59:27 UTC



Emil Carl Stefan Sjöqvist

Styrelseledamot

Serienummer: 19970904xxxx

IP: 213.66.xxx.xxx

2023-05-22 19:56:38 UTC



PETER SCHLEMLEIN-WENELL

Styrelseledamot

Serienummer: 19570422xxxx

IP: 213.65.xxx.xxx

2023-05-22 20:19:14 UTC



Ingrid Helena Cewers

Styrelseledamot

Serienummer: 19470120xxxx

IP: 213.64.xxx.xxx

2023-05-22 20:43:38 UTC



Penneo dokumentnyckel: 8EVN6-QAMIKW-8L2E6-4JMLG-02EKI-3V764

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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."

Tobias Sennö

Styrelseledamot

Serienummer: 19791216xxxx

IP: 213.64.xxx.xxx

2023-05-22 21:12:46 UTC



Claes-Stefan Wallin

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19621209xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2023-05-23 08:12:26 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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 2022.

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 2022 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. 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 2022 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

Stefan Wallin

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."

Claes-Stefan Wallin

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19621209xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2023-05-23 08:12:26 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>