

Årsredovisning 2025

Brf Vindöga

769612-4630



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vindöga

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
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 fastigheterna 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 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har 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 läggs till handlingarna för Brf Vindöga. Under året har vi fortsatt att ta hand om vårt hus samtidigt som vi har fortsatt fokus på vår ekonomi. Under året har fyra av föreningens lån lagts om där ett av dem var föreningens största lån vilket också haft en fördelaktig ränta och legat bundet på under 1% men vid omläggningen fått en ränta på 2,67%, utifrån de räntenivåer som var under sommaren 2025. Två av de andra lånen har lagts ihop till ett lån och alla lånen har lagts om på olika bindningstider för att sprida nästa förfall och hålla nere risken. Föreningen har en löpande fast amortering på 1 miljon kronor per år och i samband med omläggning finns möjlighet till ytterligare amortering, det har gjorts med 250 000 kr under 2025. Vi är medvetna om att föreningen har en hög belåning och försöker därför att årligen göra extra amorteringar i samband med omläggning av lånen och har så gjort också de senaste åren. Föreningens högre belåning är kopplad till att föreningen friköpte tomten år 2022, vilken tidigare var tomträtt, och friköpet finansierades med lån. Friköpet ser vi som långsiktigt positivt för föreningen.

Vi har under året omförhandlat en del avtal med våra leverantörer med fokus på att sänka kostnader eller undvika ökade kostnader. Tyvärr ökar en del kostnader och exempel är värme, vatten och fastighetsskatt. Även räntekostnaderna har ökat då lånen som lagts om fått högre ränta än de haft tidigare. Med tanke på de ökade totala kostnaderna höjdes månadsavgiften med 8% från 1 november.

Under året har en vattenläcka i ett av föreningens större glaspartier åtgärdats och det arbetet är avslutat. Det har även installerats nya nödtelefoner i hissarna vilka nu har uppkoppling via mobilnätet, vilket var en nödvändighet då Telia stängt det fasta koptarnätet. Det har även varit en större (dyrare) reparation av en av föreningens hissar under året.

Bokföringsnämnden kom under våren 2025 med beslut att redovisning enligt K2 regelverk inte kommer vara tillåtet framöver och föreningen kommer därför vara tvungen att byta till redovisning enligt K3 regelverk. Det är ett beslut som berör samtliga bostadsrättsföreningar som idag använder K2, vilket de flesta gör. Det kommer bland annat att innebära att husets olika delar skall bedömas var för sig och delas upp i komponenter och bedömas vad kvarvarande nyttjandeperiod är, och avskrivning skall göras utifrån den bedömningen. Exempel på komponenter är tak, fönster, fasad och stomme. Tidigare har hela fastigheten bedömts som ett objekt med en gemensam avskrivningstid för alla delar. Resultatet av ändringen till K3 är att avskrivningskostnaderna kommer att öka vilket i sin tur kommer påverka föreningens ekonomiska resultat. Det kommer även innebära merarbete, både löpande och för att hantera övergången, för Nabo som sköter vår ekonomiska förvaltning samt att underhållsplanen behöver uppdateras.

Skatteverket har även de under året kommit med besked med påverkan på majoriteten av alla bostadsrättsföreningar. De har gjort ett nytt ställningstagande som innebär att avgiften för hyra av parkeringsplats skall momsbeläggas med 25% moms. Ursprunglig plan var att det skulle träda i kraft 1 april 2026 men blev sen framflyttat till 1 oktober 2026. Dock har flera riksdagspartier från både höger som vänstersidan uttryckt sitt missnöje med det nya ställningstagandet och vill se över detta. Regeringen beslutade i mars 2026 att tillsätta en utredning, vilken skall vara klar 22 december 2026, för att se över möjligheterna att ändra lagstiftningen eller på annat sätt neutralisera de ekonomiska konsekvenserna för hushållen. I samband med detta och i väntan på utredningen har Skatteverket meddelat att införandet på nytt skjuts upp och nytt datum är satt till 1 april 2027.

Året avslutades med att i december teckna avtal med företaget Aneo mobility för installation av laddboxar till el- och hybridbilar i vårt garage. Totalt kommer det beröra 25 st p-platser i garaget. Av dessa kommer 15 st utrustas med laddboxar direkt från start och 10 st förbereds med infrastruktur för att kunna sätta upp laddboxar även på dessa platser när behov uppstår.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 623 274	6 185 161	5 585 078	5 068 693
Resultat efter fin. poster	-137 964	-467 211	189 839	-52 794
Soliditet (%)	49	49	49	48
Yttre fond	5 137 088	4 551 184	3 983 183	3 323 146
Taxeringsvärde	164 000 000	147 806 000	147 806 000	147 806 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 163	1 080	960	871
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,5	88,0	85,5	86,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	18 840	19 088	19 385	19 584
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 432	14 622	14 850	15 002
Sparande / kvm totalyta, kr	225	254	251	200
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	24	25	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	105	95	94	86
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	38	34	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	170	157	153	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	2,38	1,94	1,74
Räntekänslighet (%)	16,20	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) / 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 2025 har föreningen åtgärdat en vattenskada på ett större glaspart samt även haft större kostnader för hissreparationer. Utan dessa kostnaderna, var för sig, skulle föreningen gjort ett positivt resultat. I övrigt är en stor kostnad för föreningen avskrivningar vilket inte påverkar likviditeten men väl resultatet. För framtida ekonomiska åtaganden tas en budget fram varje höst som underlag för ev behov av avgiftsjusteringar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	150 759 000	-	-	150 759 000
Fond, yttre underhåll	4 551 184	-	585 904	5 137 088
Balanserat resultat	-61 441 958	-467 211	-585 904	-62 495 073
Årets resultat	-467 211	467 211	-137 964	-137 964
Eget kapital	93 401 015	0	-137 964	93 263 051

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-62 495 073
Årets resultat	-137 964
Totalt	-62 633 037

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	678 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-269 883
Balanseras i ny räkning	-63 041 154
	-62 633 037

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 623 274	6 185 161
Övriga rörelseintäkter	3	5 309	-4
Summa rörelseintäkter		6 628 583	6 185 157
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 705 206	-2 711 091
Övriga externa kostnader	9	-215 040	-221 102
Personalkostnader	10	-71 578	-95 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 349 220	-1 349 220
Summa rörelsekostnader		-4 341 044	-4 377 149
RÖRELSERESULTAT		2 287 538	1 808 008
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 557	35 127
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 438 060	-2 310 346
Summa finansiella poster		-2 425 503	-2 275 219
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-137 964	-467 211
ÅRETS RESULTAT		-137 964	-467 211

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	186 540 595	187 889 815
Summa materiella anläggningstillgångar		186 540 595	187 889 815
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	936 813	936 813
Summa finansiella anläggningstillgångar		936 813	936 813
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		187 477 408	188 826 628
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		66 351	77 257
Övriga fordringar	14	953 461	917 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	74 325	100 224
Summa kortfristiga fordringar		1 094 137	1 094 856
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 046 125	1 033 736
Summa kassa och bank		1 046 125	1 033 736
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 140 263	2 128 593
SUMMA TILLGÅNGAR		189 617 671	190 955 221

Penneo dokumentnyckel: 5U9UE-X64VZ-A6KOZ-MIBEI-T1I43-GD267

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 759 000	150 759 000
Fond för yttre underhåll		5 137 088	4 551 184
Summa bundet eget kapital		155 896 088	155 310 184
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-62 495 073	-61 441 958
Årets resultat		-137 964	-467 211
Summa fritt eget kapital		-62 633 037	-61 909 169
SUMMA EGET KAPITAL		93 263 051	93 401 015
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	61 568 250	62 491 500
Övriga långfristiga skulder		20 874	20 874
Summa långfristiga skulder		61 589 124	62 512 374
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	33 423 250	33 750 000
Leverantörsskulder		119 782	146 896
Skatteskulder		26 634	12 518
Övriga kortfristiga skulder		1 339	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 194 491	1 132 418
Summa kortfristiga skulder		34 765 496	35 041 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 617 671	190 955 221

Penneo dokumentnyckel: 5U9UE-X64VZ-A6KOZ-MIBEI-T1I43-GD267

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 287 538	1 808 008
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 349 220	1 349 220
	3 636 758	3 157 228
Erhållen ränta	12 557	36 288
Erlagd ränta	-2 435 294	-2 277 950
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 214 022	915 566
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	38 079	932
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 648	83 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 299 749	1 000 043
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 250 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 250 000	-1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	49 749	-499 957
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 933 414	2 433 371
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 983 163	1 933 414

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vindöga är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 682 334	5 261 600
Hysesintäkter, p-platser	644 850	642 717
Hysesintäkter, förråd	55 738	51 618
Kabel-TV/Bredband	181 368	181 368
Fönsterputs	38 760	38 760
Övriga intäkter	8 584	2 686
Andrahandsuthyrning	11 640	6 412
Summa	6 623 274	6 185 161

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-4
Återbäring från försäkringsbolag	5 313	0
Summa	5 309	-4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	135 961	132 505
Besiktning och service	68 128	50 160
Flaggskepparen garage	20 765	11 853
Städning	56 304	66 893
Fönsterputs	47 155	43 501
Trädgårdsarbete	1 375	458
Övrigt	3 126	0
Summa	332 814	305 370

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	25 425
Bostäder	0	2 313
Dörrar och lås/porttele	9 653	563
Ventilation	3 313	15 460
El	18 282	0
Hissar	209 640	23 726
Tak	0	2 500
Fasader	212 226	0
Fönster	0	14 000
Balkonger	13 969	700 263
Summa	467 082	784 249

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilationskontroll OVK	23 563	0
Trapphus/port/entré	0	16 220
VA	0	55 688
El	173 820	0
Hissar	72 500	0
Fönster	0	20 188
Summa	269 883	92 096

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	165 146	156 199
Uppvärmning	688 615	625 128
Vatten	263 623	250 037
Sophämtning	63 426	63 545
Summa	1 180 810	1 094 909

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52 188	50 101
Bredband/Kabeltv	191 946	192 026
Samfällighet	46 700	46 700
Fastighetsskatt	163 784	145 640
Summa	454 618	434 467

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	16 605	9 597
Övriga förvaltningskostnader	51 695	36 118
Revisionsarvoden	43 125	73 375
Ekonomisk förvaltning	103 616	102 012
Summa	215 040	221 102

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	75 000
Sociala avgifter	11 578	20 736
Summa	71 578	95 736

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 438 051	2 310 339
Övriga räntekostnader	9	7
Summa	2 438 060	2 310 346

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	207 245 167	207 245 167
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	207 245 167	207 245 167
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 355 352	-18 006 132
Årets avskrivning	-1 349 220	-1 349 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 704 572	-19 355 352
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	186 540 595	187 889 815
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 886 674</i>	<i>48 886 674</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	122 000 000	107 806 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	40 000 000
Summa	164 000 000	147 806 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Samfällighetsföreningen Flagghuset 9,34%	936 813	936 813
Summa	936 813	936 813

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 943	14 784
Övriga fordringar	1 481	2 914
Nabo Klientmedelskonto	937 037	896 597
Borgo	0	3 080
Summa	953 461	917 375

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 352	35 788
Försäkringspremier	40 973	38 532
Förvaltning	0	25 904
Summa	74 325	100 224

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2025-08-20	0,70 %		2 500 000
Nordea Hypotek	2026-08-19	4,67 %	10 023 250	10 133 250
Nordea Hypotek	2025-08-18	3,14 %		6 600 000
Nordea Hypotek	2026-08-19	2,91 %	6 375 000	6 475 000
Nordea Hypotek	2028-08-31	0,94 %	5 458 250	5 548 250
Nordea Hypotek	2027-06-23	2,67 %	18 650 000	18 850 000
Nordea Hypotek	2028-04-19	2,86 %	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 %	8 250 000	8 750 000
Nordea Hypotek	2026-08-18	2,36 %	8 850 000	
Summa			94 991 500	96 241 500
Varav kortfristig del			33 423 250	33 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 89 991 500 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 620	1 998
El	14 171	15 659
Uppvärmning	89 416	85 547
Utgiftsräntor	332 068	329 302
Vatten	22 496	21 309
Löner	60 000	60 000
Sociala avgifter	0	18 852
Beräknade uppl. sociala avifter	15 215	0
Förutbetalda avgifter/hyror	583 505	544 751
Beräknat revisionsarvode	55 000	55 000
Summa	1 194 491	1 132 418

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	99 491 500	99 491 500

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

Malmö enligt elektronisk signering

Helena Cewers
Ordförande

Tobias Sennö
Styrelseledamot

Tobias Karlsson
Styrelseledamot

Peter Wenell
Styrelseledamot

Mateo Mandic
Tjänstgörande suppleant för Nils-Håkan Algotsson

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."

Mateo Mandic

Tjänstgörande suppleant för Nils-Håkan Algotsson

Serienummer: 0be6347bf7b28a[...]beb8e2e375

IP: 161.52.xxx.xxx

2026-04-27 06:29:07 UTC



Ingrid Helena Cewers

Styrelseledamot

Serienummer: 38fd5e75e6e9c4[...]6c1259ca9078c

IP: 78.68.xxx.xxx

2026-04-27 06:32:24 UTC



PETER SCHLEMLEIN-WENELL

Styrelseledamot

Serienummer: 6fab44fe25b901[...]28d53803821fb

IP: 78.67.xxx.xxx

2026-04-27 06:41:38 UTC



Johan Tobias Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: f3e3559a8d1598[...]bb4f1ce98ca02

IP: 95.203.xxx.xxx

2026-04-27 09:35:40 UTC



Tobias Sennö

Styrelseledamot

Serienummer: 3cc1c7a22a3383[...]857a4a9cfc5c4

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-27 17:21:33 UTC



Ingrid Annika Maria Wulff

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1b6dbbad7b8747[...]75ef0fc14d177

IP: 4.223.xxx.xxx

2026-04-28 17:17:44 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standard 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. 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 Vindöga för år 2025 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

2026-04-28 17:17:44 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.