



Årsredovisning 2024



BRF Vipemöllan 4, Lund

Org nr 769611-8533

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vipemöllan, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 januari 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Vipemöllan 44 i Lunds kommun år 2007. Föreningens fastighet består av 2 st flerbostadshus med totalt 40 st bostadsrätter samt fyra garagelängor och sex parkeringsplatser. Den totala boytan är 3 644 kvm. På fastigheten finns det även en byggnad med miljöhus och sex förråd. Byggnadernas uppvärmning sker genom värmepump luft/vatten samt fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning:

5 st	2 rum och kök
1 st	2,5 rum och kök
23 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Gemensamhetslokal: Gästlägenhet.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter ingår.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i Vipemöllan GA:4 som förvaltas av Vipemöllans samfällighetsförening nr 2. Gemensamhetsanläggningen omfattar gångvägar, parkeringsplatser, fastighetsförråd/miljöhus, lekplatsen med utrustning, bänkar, grönområden, ledningar för kallvatten m.m. Föreningens andel är 40/147.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 630 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 89 400 tkr, varav byggnadsvärdet är 67 000 tkr och markvärdet är 22 400 tkr. Värdeåret är 2007.

GA AL AR
JC tuf

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Föreningen har även tecknat avtal med Bostadsrätterna för administrativt samt juridiskt stöd.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om städning av fastigheten med KS Grupp AB. Föreningen har även följande avtal:

- Kabel-TV med Tele2, där varje lägenhet har rätt till digital-TV.
- Ownit avseende bredband (1000/1000) inklusive IP-telefoni.
- Centralt elabonnemang hos Din El, lägenheterna behöver ej teckna enskilda abonnemang.
- Lunds kommun, renhållningsarbeten.
- Lunds Energi, fjärrvärme.
- VA Syd, vatten och avlopp.
- Kone avseende hisservice samt Telia för nödtelefon i hissarna.
- Telia, lokaluthyrningsavtal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 22 september 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens förslag med 201 tkr per år, vilket motsvarar 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 29 967 775 kr. Villkor för lånen återfinns i notförteckningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 april 2024 haft följande sammansättning:

Eva Attvall	ordförande
Annika Ralsmark	ledamot
Dan Persson	ledamot
Johannes Larsson	ledamot
Anton Lind	ledamot
Vladimir Kosovic	ledamot (avgått)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden samt årsstämma.

Revisor

Joakim Sandström

24. 12 2024
JC AR
A

Valberedning

AnnSofie Fyhr
Christian Holmqvist

sammankallande

Samfälligheten

Dan Persson
Annika Ralsmark

ordinarie ledamot
suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman hölls den 18 april.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden.

Extra stämma för att fastställa ändring av stadgar hölls den 28 november.

Årsavgifterna

På grund av fortsatt höga driftskostnader och räntor höjdes årsavgiften med 20% den 1 januari 2024.

Debiteringen av el har legat kvar på 2,50 inkl. moms och avgifter.

Amortering av lån

Amortering med 800 000 kr har gjorts av det extra lån på 1 000 000 kr som togs i avvaktan på utbetalning från Naturvårdsverket för el-bilsladdningen.

Styrelsens arbete

Styrelsen har, liksom tidigare år, arbetat starkt decentraliserat där vi arbetar med olika ansvarsområden.

Vi var ursprungligen 6 ledamöter. En ledamot har avgått under året. Ingen suppleant har ingått i styrelsen.

Stadgar och ordningsregler

Stadgar. Stadgarna uppdaterades och anpassades till de förändringar som gjorts i Bostadsrättslagen. Stadgeändringen har beslutats vid årsstämman i april och vid extra stämman i november.

Ordningsregler. Styrelsen har även anpassat föreningens ordningsregler så de harmonierar med stämmobeslut och de uppdaterade stadgarna.

Genomförda projekt

Garagelängor och miljöhus: Rengöring av fasader tak och hänggrännor, byte av skadad och murken panel, målning av samtliga fasader, garageportar och dörrar i miljöhuset. Arbetet genomfördes under våren/försommaren och var slutfört lagom till midsommar. Arbetet har i huvudsak genomförts av föreningens medlemmar. Projektet genomfördes med en härlig positiv entusiasm och gemenskap. Stort tack till alla som tvättade, målade, fixade fika och alla som kom med glada tillrop. Föreningen gjorde en besparing på drygt 165 000 kr.

Murar vid uteplatser BV. Samtliga murar har blästrats och målats.

Pågående projekt

OVK Obligatorisk ventilationskontroll genomförd i december. Brister såsom utbyte av en del spaltventiler och rengöring av fungerande spaltventiler åtgärdas under våren 2025. Därefter genomförs ny OVK besiktning i juni 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 56 medlemmar. 4 överlåtelse har skett under året.

Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

EA. *[Signature]* AL
JK *[Signature]* AR

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 920	2 337	2 115	2 134
Resultat efter finansiella poster	-1 443	-1 258	-991	-616
Soliditet (%)	72	71	72	73
Årets resultat exkl avskrivningar	-449	-264	-48	327
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	719	565	518	518
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 279	8 498	8 224	8 224
Sparande per kvm (kr/kvm)	-94	-72	11	90
Räntekänslighet (%)	12	15	16	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	179	170	235	211
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	81	89	95

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

DUPAR
JA. JL AL

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 888 494	28 975 506	920 429	-5 674 777	-1 257 837	79 851 815
Disposition av föregående års resultat:			201 000	-1 458 837	1 257 837	0
Årets resultat					-1 442 548	-1 442 548
Belopp vid årets utgång	56 888 494	28 975 506	1 121 429	-7 133 614	-1 442 548	78 409 267

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 133 614
årets förlust	-1 442 548
	-8 576 162

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	201 000
i ny räkning överföres	-8 777 162
	-8 576 162

Upplysning om förlust

Från och med år 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är övergång från progressiv till rak avskrivningsplan för föreningens fastighet, vilket har medfört att avskrivningskostnaderna har ökat väsentligt. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av detta. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, sett över tid, som innebär att löpande inbetalningar från medlemmarna är större än föreningens utbetalningar. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Trä
JL
AL

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 920 402	2 337 151
Övriga rörelseintäkter		0	203 586
Summa rörelseintäkter		2 920 402	2 540 737
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 590 378	-1 250 858
Fastighetsavgift		-65 520	-63 560
Övriga externa kostnader	4	-138 843	-132 104
Personalkostnader	5	-154 380	-118 485
Avskrivningar		-993 802	-993 802
Summa rörelsekostnader		-2 942 923	-2 558 810
Rörelseresultat		-22 521	-18 072
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 661	21 328
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 432 688	-1 261 093
Summa finansiella poster		-1 420 027	-1 239 765
Resultat efter finansiella poster		-1 442 548	-1 257 837
Årets resultat		-1 442 548	-1 257 837

EA DMF AL
JC AR

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	74 115 514	75 077 983
Mark		34 200 000	34 200 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	148 835	180 168
Summa materiella anläggningstillgångar		108 464 349	109 458 151
Summa anläggningstillgångar		108 464 349	109 458 151
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	182 071	778 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	78 419	76 230
Summa kortfristiga fordringar		260 489	855 181
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		707 004	1 411 428
Summa kassa och bank		707 004	1 411 428
Summa omsättningstillgångar		967 493	2 266 608
SUMMA TILLGÅNGAR		109 431 842	111 724 760

GA DMP AL
JL AR

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		56 888 494	56 888 494
Upplåtelseavgifter		28 975 506	28 975 506
Fond för yttre underhåll		1 121 429	920 429
Summa bundet eget kapital		86 985 429	86 784 429

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-7 133 614	-5 674 777
Årets resultat		-1 442 548	-1 257 837
Summa fritt eget kapital		-8 576 162	-6 932 614
Summa eget kapital		78 409 267	79 851 815

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	30 167 775	30 967 775
Leverantörsskulder		155 819	103 346
Skatteskulder		4 269	7 708
Övriga skulder		273 038	273 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	421 674	520 393
Summa kortfristiga skulder		31 022 575	31 872 945

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

109 431 842

111 724 760

24 DM AR
JC AL

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 442 548

-1 257 837

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

993 802

993 802

Förändring skatteskuld/fordran

186 562

-192 204

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-262 184

-456 239

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

240 746

-250 945

Förändring av leverantörsskulder

52 473

765

Förändring av kortfristiga skulder

-99 403

-42 568

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-68 368

-748 987

Investeringsverksamheten

Investeringar i laddstolpar

0

-510 365

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-510 365

Finansieringsverksamheten

Nytt lån

-800 000

1 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-800 000

1 000 000

Årets kassaflöde

-868 368

-259 352

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 754 610

2 013 962

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

886 242

1 754 610

EA DMP AL
JL AR

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10)/K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar (säkerhetsdörrar)	20 år
Värmepump	15 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Årsavgifter	2 618 524	2 059 320
El	218 417	207 674
Gästlägenhet	20 000	23 963
Övriga objekt	63 461	46 195
	2 920 402	2 337 152

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	2 589	4 404
Städkostnader	72 560	56 778
Serviceavtal	16 039	10 938
Hisskostnader	26 720	21 776
Besiktningsskostnader	0	12 064
Gemensamhetsanläggning	225 280	214 560
Reparationer	127 884	61 511
Hissreparationer	8 293	10 181
Planerat underhåll	106 300	0
El	506 165	480 304
Värme	103 780	52 815
Vatten och avlopp	113 525	93 453
Avfallshantering	40 962	46 097
Försäkringskostnader	44 316	37 043
Trivselåtgärder	74	0
Kabel-TV	94 756	91 530
Bredband	52 320	51 120
Förbrukningsinventarier	41 089	1 490
Förbrukningsmaterial	7 725	4 796
	1 590 377	1 250 860

EA DMP AR
JC AL

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefoni	22 680	17 540
Hemsida	3 051	2 495
Porto	279	605
Föreningsgemensamma kostnader	12 128	19 260
Revisionsarvode	7 500	7 500
Ekonomisk förvaltning	81 800	73 708
Bankkostnader	1 310	1 250
Medlems-/föreningsavgifter	5 560	5 560
Övriga poster	4 536	4 187
	138 844	132 105

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	97 297
Arvoden valberedning	1 800	1 800
Övriga arvoden	3 600	2 200
Sociala avgifter på arvoden	34 380	17 188
	154 380	118 485

Not 6 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 013 206	84 502 841
Inköp		510 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 013 206	85 013 206
Ingående avskrivningar	-9 935 223	-8 972 754
Årets avskrivningar	-962 469	-962 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 897 692	-9 935 223
Utgående redovisat värde	74 115 514	75 077 983
Taxeringsvärden bostadshus och garagebyggnader	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	22 400 000
	89 400 000	89 400 000

24 DNP AL
JL AR

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	470 000	470 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	470 000	470 000
Ingående avskrivningar	-289 832	-258 499
Årets avskrivningar	-31 333	-31 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-321 165	-289 832
Utgående redovisat värde	148 835	180 168

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 833	192 834
Skattefordran moms	0	242 935
Avräkningskonto förvaltare	179 238	343 182
	182 071	778 951

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringar	15 640	13 036
Telia	2 022	1 638
Tele2	24 113	23 303
Ownit Broadband	13 285	13 080
Fastum	17 247	16 478
Bostadsrätterna	5 560	5 560
Serviceavtal	552	3 135
	78 419	76 230

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,530	2025-03-27	29 967 775	29 967 775
Stadshypotek	3,980	2025-01-15	200 000	1 000 000
			30 167 775	30 967 775
Kortfristig del av långfristig skuld			-30 167 775	-30 967 775

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 30 167 775 kronor

GA Bnp AR
JC AL

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	10 474	42 056
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Sociala avgifter	43 073	28 003
Arvode för revision	7 500	7 500
Förutbetalda avgifter och hyror	142 299	239 109
Övriga upplupna kostnader	103 728	98 725
	421 674	520 393

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	32 586 000	32 586 000
	32 586 000	32 586 000

Lund

22/4 2025


Eva Attvall
Ordförande


Annika Ralsmark


Dan Persson


Johannes Larsson


Anton Lind

Min revisionsberättelse har lämnats


Joakim Sandström
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vipemöllan 4 org.nr (769611-8533)

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vipemöllan 4 för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning i Brf Vipemöllan 4 för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

2025- 04-24

Joakim Sandström
Revisor