



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Villaparken i Svedala

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Svedala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-24 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
Svedala 306:280	2017	Svedala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 22 småhus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 552 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 552 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jim Gustav Jerry Johansson Ekdahl	Ordförande
Andre Tingström	Styrelseledamot
Christopher Berg	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-02. Fastställa ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

**2024** ● Service på pannan och ventilationsrengöring

### Planerade underhåll

**2027** ● Spola avloppsstammar och avloppsrör

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Åkerbrukets samfällighet, med en andel på 8%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar lekplatser och miljöhus.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 41 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 521 629	1 513 945	1 439 054	1 411 866
Resultat efter fin. poster	-407 836	30 639	201 767	172 193
Soliditet (%)	63	63	63	-
Yttre fond	692 359	738 779	270 245	165 245
Taxeringsvärde	51 991 000	51 991 000	45 575 000	45 575 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	591	594	563	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	100,0	99,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 985	12 114	12 361	12 479
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 985	12 114	12 361	12 479
Sparande / kvm totalyta, kr	261	241	286	267
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	11	13	6	7
Energikostnad / kvm totalyta, kr	11	13	6	7
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,74	2,18	1,50	-
Räntekänslighet (%)	20,27	20,41	21,95	-

**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

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -407 836 kronor. Det negativa resultatet beror huvudsakligen på planmässiga avskrivningar av föreningens byggnader. Avskrivningarna är en redovisningsteknisk kostnad och påverkar inte föreningens kassaflöde.

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året varit positivt och uppgick till 672 649 kronor.

Föreningen har även haft ett positivt sparande om 261 kronor per kvadratmeter, vilket bedöms vara tillräckligt för att möta framtida underhåll enligt föreningens långsiktiga underhållsplan.

Styrelsen gör därför bedömningen att föreningens ekonomiska ställning är god och att det negativa resultatet inte påverkar föreningens förmåga att fullgöra sina åtaganden eller finansiera framtida underhåll.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	52 990 000	-	-	52 990 000
Fond, yttre underhåll	738 779	-74 420	28 000	692 359
Balanserat resultat	179 392	105 059	-28 000	256 451
Årets resultat	30 639	-30 639	-407 836	-407 836
<b>Eget kapital</b>	<b>53 938 810</b>	<b>0</b>	<b>-407 836</b>	<b>53 530 973</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	284 451
Årets resultat	-407 836
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-28 000
<b>Totalt</b>	<b>-151 386</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-151 385</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 521 629	1 513 945
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 521 629</b>	<b>1 513 945</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-164 677	-184 475
Övriga externa kostnader	8	-124 779	-91 807
Personalkostnader	9	-38 693	-37 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 073 172	-509 580
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 401 321</b>	<b>-823 514</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>120 308</b>	<b>690 431</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 393	20 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-536 537	-680 092
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-528 144</b>	<b>-659 792</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-407 836</b>	<b>30 639</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-407 836</b>	<b>30 639</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	82 325 956	83 399 128
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>82 325 956</b>	<b>83 399 128</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>82 325 956</b>	<b>83 399 128</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 432	12 005
Övriga fordringar	12	1 997 756	1 655 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	50 621	46 906
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 059 809</b>	<b>1 714 017</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		62	62
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>62</b>	<b>62</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 059 871</b>	<b>1 714 080</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 385 827</b>	<b>85 113 208</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 990 000	52 990 000
Fond för yttre underhåll		692 359	738 779
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 682 359</b>	<b>53 728 779</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		256 451	179 392
Årets resultat		-407 836	30 639
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-151 386</b>	<b>210 031</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>53 530 973</b>	<b>53 938 810</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	19 997 000	30 584 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 997 000</b>	<b>30 584 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 587 500	330 000
Leverantörsskulder		5 627	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	264 727	259 898
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 857 854</b>	<b>589 898</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 385 827</b>	<b>85 113 208</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>120 308</b>	<b>690 431</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 073 172	509 580
	<b>1 193 480</b>	<b>1 200 011</b>
Erhållen ränta	8 393	20 300
Erlagd ränta	-532 825	-749 066
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>669 048</b>	<b>471 245</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 143	-47 575
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 744	-11 510
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>672 649</b>	<b>412 160</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-330 000	-630 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-330 000</b>	<b>-630 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>342 649</b>	<b>-217 840</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 655 094</b>	<b>1 872 934</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 997 742</b>	<b>1 655 094</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Villaparken i Svedala är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### 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:

Stomme och grund	1,29 %
Yttertak	4,16 %
Fasader	4,16 %
Fönster	2,23 %
Stamledningar VA	2,13 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	4,79 %
Ventilation	6,39 %
El	2,13 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

## 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	1 509 024	1 509 024
Pantsättningsavgift	4 704	3 438
Överlåtelseavgift	7 901	1 433
Administrativ avgift	0	49
Öres- och kronutjämning	0	1
<b>Summa</b>	<b>1 521 629</b>	<b>1 513 945</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	2 981	3 449
<b>Summa</b>	<b>2 981</b>	<b>3 449</b>

### NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	0	7 380
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>7 380</b>

### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	74 420
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>74 420</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Vatten	27 688	32 812
Sophämtning/renhållning	0	57 200
<b>Summa</b>	<b>27 688</b>	<b>90 012</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 508	4 264
Samfällighetsavgifter	82 500	4 950
<b>Summa</b>	<b>134 008</b>	<b>9 214</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 582	0
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Föreningskostnader	1 638	488
Förvaltningsarvode enl avtal	51 064	49 256
Överlåtelsekostnad	8 232	4 750
Pantsättningskostnad	9 702	5 160
Administration	4 073	903
Konsultkostnader	7 488	0
<b>Summa</b>	<b>124 779</b>	<b>91 807</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	28 650
Arbetsgivaravgifter	9 293	9 002
<b>Summa</b>	<b>38 693</b>	<b>37 652</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	536 537	680 088
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	4
<b>Summa</b>	<b>536 537</b>	<b>680 092</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	85 990 000	85 990 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>85 990 000</b>	<b>85 990 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 590 872	-2 081 292
Årets avskrivning	-1 073 172	-509 580
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 664 044</b>	<b>-2 590 872</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>82 325 956</b>	<b>83 399 128</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 595 000</i>	<i>24 595 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 141 000	34 141 000
Taxeringsvärde mark	17 850 000	17 850 000
<b>Summa</b>	<b>51 991 000</b>	<b>51 991 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	76	75
Transaktionskonto	939 288	584 731
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
<b>Summa</b>	<b>1 997 756</b>	<b>1 655 106</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbet försäkr premier	50 621	46 906
<b>Summa</b>	<b>50 621</b>	<b>46 906</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Swedbank	2026-10-23	1,19 %	10 367 500	10 477 500
Swedbank	2027-10-25	1,26 %	10 367 500	10 477 500
Swedbank	2029-10-25	2,84 %	9 849 500	9 959 500
<b>Summa</b>			<b>30 584 500</b>	<b>30 914 500</b>
Varav kortfristig del			10 587 500	330 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 934 500 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.

<b>NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	119	0
Uppl kostn räntor	93 420	89 708
Uppl kostn vatten	6 979	6 786
Uppl kostnad arvoden	29 220	28 650
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 237	9 002
Förutbet hyror/avgifter	125 752	125 752
<b>Summa</b>	<b>264 727</b>	<b>259 898</b>

<b>NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000

### **NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Svedala

---

Andre Tingström  
Styrelseledamot

---

Christopher Berg  
Styrelseledamot

---

Jim Gustav Jerry Johansson Ekdahl  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Kungsbron Borevision  
Ola Olsson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 08:18

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 05.05.2026 10:03

**DOCUMENT ID:**

SJHU4QvRWg

**ENVELOPE ID:**

ryVU4Qw0be-SJHU4QvRWg

**DOCUMENT NAME:**

Bostadsrättsföreningen Villaparken i Svedala, 769635-0  
649 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf  
17 pages

**SHA-512:**

675cdbff1bc3c319cca546cb0d5c70bed057d5dab61d56  
8f2185512efe8101dd4add03d5470442e40163e85961d8  
b53f49f08cc40c4ebe604290055493b246ac

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant







eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JIM GUSTAV JERRY JOH ANSSON EKDAHL jim.ekdahl@outlook.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 08:46 06.05.2026 08:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.141.143.40
2. ANDRE TINGSTRÖM andretingstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:06 06.05.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.197.227
3. CHRISTOPHER BERG chberg87@outlook.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:15 06.05.2026 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 147.186.8.19
4. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronbor evision.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 08:18 11.05.2026 08:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Villaparken i Svedala

Org.nr 769635-0649

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Villaparken i Svedala för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Villaparken i Svedalas 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 för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Villaparken i Svedala 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 tillsä till 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 08:18

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 05.05.2026 10:03

**DOCUMENT ID:**

BkVIE7DR-g

**ENVELOPE ID:**

BkN8V7DCWe-BkVIE7DR-g

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Villaparken i Svedala 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

ca613f0c0a09a40f140c3fde407666125812b46a2a9c184eccfff094a2d97b77209d4e0e75f0d43e8175b5cb378c0c21f48e317f008dbbb8e804bb822685a9f

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	11.05.2026 08:18	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	11.05.2026 08:17	Low	IP: 213.88.193.73

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

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed