



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vinkelgården

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

Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-04 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
VIOLIN 10	1952	Trelleborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB, 2026-02-28 byter vi till Gallagher

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953.

Värdeåret är 1953.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 664 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 769 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bernard Stamcar	Ordförande
Nina Swärdenborn	Sekreterare
Qendrim Avdyli	Styrelseledamot
Albenit Merovci	Styrelseledamot

Valberedning

Eva Andersson

Mona Rydberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Christian Rosén Revisor BakerTilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2005-2006** ● Relining av avloppsstammar
Byte av vattenstammar
Nytt tak på hela fastigheten
- 2010** ● Renovering av balkonger
Renovering av torkrum
- 2012** ● Målning balkonger, garageportar och ytterdörrar
- 2015-2016** ● Postboxar
- 2016** ● Installation av avgasare i värmesystem
- 2017** ● Lägenhetsdörrar till ihopslagna lägenheter igenmurade
Byte av lägenhetsdörrar
- 2017-2019** ● Trapphusbelysning
- 2018** ● Kodlås ytterdörrar
Ny dörr cykelgarage
- 2019** ● Åtgärd fuktskada 2 lägenheter
- 2020** ● Byte av en tvättmaskin i tvättstugan
Ommålning styrelserum & mangelrum
Demontering och bortforsling av stenmangel
Installation av tidsbegränsad användning av maskinutrustning i tvättstugan
- 2021** ● Omasfaltering p-platser & garagedofart
Ommålning av tvättstuga, torkrum och mangelrum
Montering av trafikpollare för oönskad trafikgenomfart - Köpa två trafikpollare och montera utanför Solsidan 7
Uppgradering av elinstallationer i styrelserum och mangelrum - Nya uttag och belysning
- 2021-2022** ● Byte av 6 st källarfönster

- 2022** ● Byte/underhåll av radiatorer i gemensamma utrymme - Byte/underhåll av radiatorer i styrelserum, mangel-, tvätt- och torkrum
- 2023** ● Renovering av garage nr 4
Renovering av tvättmaskin och torktumlare
Renovering av entrégaller
- 2025** ● Slipa och lacka entreparti, trä
Spola och filma avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)

Planerade underhåll

- 2024** ● Omdragning av elledningar och närvarobelysning i källare- och vindsgångar samt lägenhetsförråd
- 2025** ● Upprättande av underhållsplan
- 2026** ● Uppfräschning av uteplats och grönytor
Byta ventiler på radiatorer/element
Renovering av toalett/källare
Utöka utrymme för sopkärl
Översyn/förstudie av balkonger(besiktning)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Trelleborgs Fjärrvärme AB
Telenor Sverige AB	Bredband styrelserum
Trappstädning	Renva Städ AB
Tvättning av kärl	Frasses Högtryckstvätt & Stubbfräsning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av hyra med 4 %

Lånet hos SEB förnyades och den nya räntan blev 3.74

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 478 278	1 452 148	1 315 717	1 225 836
Resultat efter fin. poster	132 814	-41 423	-26 643	-8 630
Soliditet (%)	19	15	16	-
Yttre fond	840 163	683 764	478 205	273 428
Taxeringsvärde	20 087 000	20 092 000	16 092 000	20 092 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	862	848	769	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	97,1	97,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 708	1 745	1 792	1 845
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 607	1 641	1 686	1 845
Sparande / kvm totalyta, kr	148	83	63	78
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	44	45	56
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	230	207	163	166
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	49	36	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	327	299	244	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,74	4,35	4,99	1,30
Räntekänslighet (%)	2,13	2,06	2,33	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	33 923	-	-	33 923
Fond, yttre underhåll	683 764	-87 128	243 527	840 163
Balanserat resultat	-74 808	-45 705	-243 527	-272 630
Årets resultat	-41 423	41 423	132 814	132 814
Eget kapital	601 456	0	132 814	734 270

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-29 103
Årets resultat	132 814
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 527
Totalt	-139 816

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	28 879
Balanseras i ny räkning	-110 937

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	1 478 278	1 452 148
Summa rörelseintäkter		1 478 278	1 452 148
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-946 633	-974 297
Övriga externa kostnader	8	-171 747	-191 641
Personalkostnader	9	-96 077	-112 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100 440	-100 440
Summa rörelsekostnader		-1 314 898	-1 379 259
RÖRELSERESULTAT		163 380	72 889
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 117	13 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-36 683	-128 148
Summa finansiella poster		-30 566	-114 312
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		132 814	-41 423
ÅRETS RESULTAT		132 814	-41 423

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	2 805 070	2 905 510
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 805 070	2 905 510
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 805 070	2 905 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 933	3 909
Övriga fordringar	13	981 300	860 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	40 160	39 484
Summa kortfristiga fordringar		1 036 393	904 085
Kassa och bank			
Kassa och bank		120 456	137 849
Summa kassa och bank		120 456	137 849
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 156 849	1 041 934
SUMMA TILLGÅNGAR		3 961 919	3 947 444

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 923	33 923
Fond för yttre underhåll		840 163	683 764
Summa bundet eget kapital		874 086	717 687
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-272 630	-74 808
Årets resultat		132 814	-41 423
Summa fritt eget kapital		-139 817	-116 231
SUMMA EGET KAPITAL		734 269	601 456
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 177 060	806 395
Summa långfristiga skulder		1 177 060	806 395
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 664 861	2 096 809
Leverantörsskulder		79 313	71 664
Skatteskulder		6 016	4 441
Övriga kortfristiga skulder		2 628	375
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	297 772	366 304
Summa kortfristiga skulder		2 050 590	2 539 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 961 919	3 947 444

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	163 380	72 889
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	100 440	100 440
	263 820	173 329
Erhållen ränta	6 117	13 836
Erlagd ränta	-75 516	-120 027
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	194 421	67 138
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 702	-31 102
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 223	81 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	168 496	117 754
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	28 132	0
Amortering av lån	-89 415	-79 292
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-61 283	-79 292
ÅRETS KASSAFLÖDE	107 213	38 462
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	984 400	945 939
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 091 613	984 400

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vinkelgården 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, kabel-tv, 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:

Byggnad	2,00 %
---------	--------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 335 774	1 313 844
Hysesintäkter lokaler	3 600	3 600
Hysesintäkter garage	15 551	17 721
Hysesintäkter p-plats	13 520	12 840
Bredband	98 172	96 552
Pantsättningsavgift	3 528	1 140
Överlåtelseavgift	6 174	5 612
Administrativ avgift	1 960	839
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	1 478 278	1 452 148

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 514	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	56 370
Städning enligt avtal	52 428	50 256
Gårdkostnader	10 764	655
Gemensamma utrymmen	519	818
Sophantering	2 760	2 400
Snöröjning/sandning	0	1 239
Serviceavtal	8 398	0
Fordon	4 210	0
Förbrukningsmaterial	3 119	1 766
Summa	83 713	113 504

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	8 669	8 565
Dörrar och lås/porttele	2 140	3 060
VVS	4 581	18 099
Elinstallationer	1 450	10 163
Mark/gård/utemiljö	0	253
Summa	16 840	40 140

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	28 879	0
Elinstallationer	0	77 589
Fasader	0	9 539
Summa	28 879	87 128

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	70 956	77 074
Uppvärmning	406 751	365 898
Vatten	100 462	86 070
Sophämtning/renhållning	25 881	29 149
Summa	604 050	558 191

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 760	47 030
Skadedjursförsäkring	2 230	2 602
Kabel-TV	48 096	0
Bredband	74 647	80 772
Fastighetsskatt	47 288	44 930
Korr. fastighetsskatt	130	0
Summa	213 151	175 334

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	1 107
Tele- och datakommunikation	0	1 154
Juridiska åtgärder	0	19 875
Inkassokostnader	1 555	1 181
Revisionsarvoden extern revisor	34 875	2 281
Styrelseomkostnader	900	0
Fritids och trivselkostnader	297	657
Föreningskostnader	13 441	917
Förvaltningsarvode enl avtal	80 791	63 702
Överlåtelsekostnad	6 174	6 018
Pantsättningskostnad	3 528	1 720
Korttidsinventarier	0	15 285
Administration	18 536	21 818
Konsultkostnader	5 613	55 926
Bostadsrätterna Sverige	4 930	0
Summa	171 747	191 641

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	13 333	60 000
Löner till kollektivanst	43 792	1 000
Lön - fastighetskötare	20 602	28 449
Bilersättning skattefri	205	0
Arbetsgivaravgifter	17 404	23 432
Övriga personalkostnader	742	0
Summa	96 077	112 881

Anställda under året

Föreningen har haft 2 anställda.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	36 548	128 148
Dröjsmålsränta	135	0
Summa	36 683	128 148

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 874 932	5 874 932
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 874 932	5 874 932
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 969 422	-2 868 982
Årets avskrivning	-100 440	-100 440
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 069 862	-2 969 422
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 805 070	2 905 510
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 674 000	14 092 000
Taxeringsvärde mark	4 413 000	6 000 000
Summa	20 087 000	20 092 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 699	86 699
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 699	86 699
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-86 699	-86 699
Utgående ackumulerad avskrivning	-86 699	-86 699
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 143	14 141
Transaktionskonto	162 371	217 265
Borgo räntekonto	808 786	629 286
Summa	981 300	860 692

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	447	11 679
Förutbet försäkr premier	8 151	0
Förutbet kabel-TV	11 141	0
Förutbet bredband	16 336	27 805
Förutbet förvaltning	4 085	0
Summa	40 160	39 484

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-04-25	3,27 %	1 080 000	1 107 000
SEB	2026-11-28	3,74 %	810 900	824 415
SEB	2026-03-28	4,05 %	810 705	824 217
Handelsbanken	2028-04-30	3,88 %	140 316	147 572
Summa			2 841 921	2 903 204
Varav kortfristig del			1 664 861	2 096 809

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 445 461 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	196	192
Uppl kostn el	5 948	6 142
Uppl kostnad Värme	57 497	44 772
Uppl kostn kabel-TV	3 936	0
Uppl kostn räntor	18 679	57 512
Uppl kostn bredband	5 532	0
Uppl kostnad arvoden	60 000	104 667
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	32 886
Förutbet hyror/avgifter	127 132	120 133
Summa	297 772	366 304

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 909 000	4 909 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nytt avtal med Telenor, ny kostnad från 205kr per lägenhet. Byte av försäkringsbolag, från Dina Försäkringar till Gallagher, 1 mars.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Trelleborg

Bernard Stamcar
Ordförande

Nina Swärdenborn
Sekreterare

Albenit Merovci
Styrelseledamot

Qendrim Avdyli
Styrelseledamot

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

BakerTilly
Christian Rosén
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 16:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 10:03

DOCUMENT ID:

HkxVSx3b1zx

ENVELOPE ID:

S1IA4ehbkze-HkxVSx3b1zx

DOCUMENT NAME:

Brf Vinkelgården, 747000-0394 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

0d30236563c379b994864c41f39a6b5d545bf27235f4ff2ba405b0e6c22fb89a4b7d1b77df4ec7ac948271652c06cc560ab9ec52ca85d3f06f198de702d97060

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. ALBENIT MEROVCI albenitmerovcii@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 10:25 13.05.2026 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.23.234
2. NINA TERESE ELLINOR S WÄRDENBORN swardenborn@live.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 10:37 13.05.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.30
3. QENDRIM AVDYLI qendrimavdyli@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 10:51 13.05.2026 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.79
4. BERNARD STAMCAR keve69@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 16:36 13.05.2026 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.216
5. Per Christian Rosén christian.rosen@bakertilly.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 16:45 13.05.2026 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.120.240

* 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 Vinkelgården
Org.nr. 747000-0394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinkelgården 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vinkelgården för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Trelleborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Rosén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 16:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 10:03

DOCUMENT ID:

BJtrxb1fg

ENVELOPE ID:

BkGVrlhW1fg-BJtrxb1fg

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

2 pages

SHA-512:

6125a684999d295ffe96af615480962b4f7b71be486683
b6497da57ea8d3fc8a4a5f991e51450fd000bb675d423a
7a7228acb3114c68b19b46ef4a3dd79fe8a5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Christian Rosén	Signed	13.05.2026 16:46	eID	Swedish BankID
christian.rosen@bakertill y.se	Authenticated	13.05.2026 16:45	Low	IP: 4.223.120.240

* 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