

# Årsredovisning 2025

## Brf Vikhems Trädgårdar

769633-8735



 H1MVpoi3Wg-S1ZGNpij2Zx

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vikhems Trädgårdar

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorps kommun..

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-06 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stanstorp 5:364.	2020	Staffanstorp

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & Co AB

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

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

På fastigheten har uppförts 5 huskroppar med totalt 31 lägenheter. Den totala byggnadsytan uppgår till 3 669 kvm, varav allt utgörs av lägenhetsyta. På uppfart till den till lägenheten upplåtna marken eller på gemensam parkering inom föreningen finns biluppställningsplats för 1-2 bilar per lägenhet.

#### Styrelsens sammansättning

Niclas Rahnasto	Ordförande
Amelie Nordén	Styrelseledamot
Johan Madsen	Styrelseledamot
Vidar Liljekvist	Styrelseledamot

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

#### Revisorer

Lizette Anna Karolina Söderdahl   Revisor   BoRevision AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

#### Planerade underhåll

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inga större underhåll planerade under det närmsta året. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhåll enligt underhållsplan.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 8%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa hyresnämndens praxis.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp (2026= 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2026= 592 kronor) vid varje pantsättning. Avgift för andrahandsupplåtelse debiteras med 10% av prisbasbeloppet per år.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 277 013	2 122 356	1 927 666	1 935 392
Resultat efter fin. poster	-659 338	-655 625	-455 844	-339 131
Soliditet (%)	65	65	64	64
Yttre fond	1 792 440	1 385 080	977 720	570 360
Taxeringsvärde	65 974 000	65 974 000	61 985 000	61 985 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	621	578	526	526
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	99,7	97,7	99,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 866	11 002	11 243	11 538
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 866	11 002	11 243	11 538
Sparande / kvm totalyta, kr	206	207	262	293
Elkostnad / kvm totalyta, kr	2	2	4	4
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	2	2	2	2
Energikostnad / kvm totalyta, kr	5	4	6	6
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	2,48	1,47	1,09
Räntekänslighet (%)	17,50	19,02	21,38	21,94

**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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett underskott om 659 338 kronor. Styrelsen är medveten om det negativa resultatet och har vidtagit samt planerar följande åtgärder för att stärka föreningens ekonomi:

- Översyn av föreningens kostnadsstruktur, inklusive omförhandling av eventuella avtal och upphandling av tjänster till mer fördelaktiga villkor.

- Genomfört avgiftshöjning om 10% från och med 2026-01-01 för att säkerställa att intäkterna täcker föreningens kostnader och framtida underhållsbehov.
- Fortsatt arbete med att minska föreningens räntekostnader genom aktiv översyn av lån och räntesatser.
- Prioritering av nödvändiga underhållsåtgärder utifrån föreningens underhållsplan för att undvika oförutsedda kostnader.

Styrelsen följer kontinuerligt föreningens ekonomiska utveckling och kommer vid behov att vidta ytterligare åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	76 635 000	-	-	76 635 000
Fond, yttre underhåll	1 385 080	-	407 360	1 792 440
Balanserat resultat	-2 994 799	-655 625	-407 360	-4 057 785
Årets resultat	-655 625	655 625	-659 338	-659 338
<b>Eget kapital</b>	<b>74 369 655</b>	<b>0</b>	<b>-659 338</b>	<b>73 710 318</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 057 785
Årets resultat	-659 338
<b>Totalt</b>	<b>-4 717 122</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	407 360
Balanseras i ny räkning	-5 124 482
	<b>-4 717 122</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	2 277 013	2 122 356
Övriga rörelseintäkter	3	-2	-4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 277 012</b>	<b>2 122 352</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-145 114	-158 352
Övriga externa kostnader	8	-113 731	-114 974
Personalkostnader	9	-88 866	-94 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 413 552	-1 413 552
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 761 263</b>	<b>-1 781 003</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>515 749</b>	<b>341 349</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85	11 978
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 175 171	-1 008 952
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 175 086</b>	<b>-996 974</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-659 338</b>	<b>-655 625</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-659 338</b>	<b>-655 625</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	112 199 637	113 609 301
Markanläggningar	12	64 192	68 080
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>112 263 829</b>	<b>113 677 381</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>112 263 829</b>	<b>113 677 381</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 360	16 962
Övriga fordringar	13	7 511	8 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	35 276	34 547
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>56 147</b>	<b>60 368</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 404 503	1 043 306
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 404 503</b>	<b>1 043 306</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 460 650</b>	<b>1 103 674</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>113 724 479</b>	<b>114 781 055</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		76 635 000	76 635 000
Fond för yttre underhåll		1 792 440	1 385 080
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 427 440</b>	<b>78 020 080</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 057 785	-2 994 799
Årets resultat		-659 338	-655 625
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 717 122</b>	<b>-3 650 425</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>73 710 318</b>	<b>74 369 655</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 823 623	12 984 051
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 823 623</b>	<b>12 984 051</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	26 914 956	27 249 193
Leverantörsskulder		65 306	912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	210 276	177 244
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 190 538</b>	<b>27 427 349</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 724 479</b>	<b>114 781 055</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>515 749</b>	<b>341 349</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 413 552	1 413 552
	<b>1 929 301</b>	<b>1 754 901</b>
Erhållen ränta	85	11 978
Erlagd ränta	-1 175 171	-1 008 952
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>754 215</b>	<b>757 927</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 221	-2 813
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	97 426	-75 415
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>855 862</b>	<b>679 699</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-494 665	-881 296
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-494 665</b>	<b>-881 296</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>361 197</b>	<b>-201 597</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 043 306</b>	<b>1 244 904</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 404 503</b>	<b>1 043 306</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vikhems Trädgårdar 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.

#### 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	0,83 %
Installationer	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %
Markanläggningar	5,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 270 259	2 115 192
Övriga intäkter	6 754	7 164
<b>Summa</b>	<b>2 277 013</b>	<b>2 122 356</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	-2	-4
<b>Summa</b>	<b>-2</b>	<b>-4</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Yttre skötsel	64 375	64 625
<b>Summa</b>	<b>64 375</b>	<b>64 625</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	0	15 336
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>15 336</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	8 988	8 438
Vatten	7 951	7 115
<b>Summa</b>	<b>16 939</b>	<b>15 553</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 800	62 838
<b>Summa</b>	<b>63 800</b>	<b>62 838</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	-554
Revisionsarvoden	18 750	18 125
Övriga förvaltningskostnader	38 837	43 103
Ekonomisk förvaltning	56 144	54 300
<b>Summa</b>	<b>113 731</b>	<b>114 974</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	67 620	71 625
Sociala avgifter	21 246	22 500
<b>Summa</b>	<b>88 866</b>	<b>94 125</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 175 171	1 008 892
Övriga räntekostnader	0	60
<b>Summa</b>	<b>1 175 171</b>	<b>1 008 952</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	119 953 860	119 953 860
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>119 953 860</b>	<b>119 953 860</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 344 559	-4 934 895
Årets avskrivning	-1 409 664	-1 409 664
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 754 223</b>	<b>-6 344 559</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>112 199 637</b>	<b>113 609 301</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 385 000</i>	<i>18 385 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 258 000	46 258 000
Taxeringsvärde mark	19 716 000	19 716 000
<b>Summa</b>	<b>65 974 000</b>	<b>65 974 000</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	77 800	77 800
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>77 800</b>	<b>77 800</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 720	-5 832
Årets avskrivning	-3 888	-3 888
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 608</b>	<b>-9 720</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>64 192</b>	<b>68 080</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 511	7 426
Övriga fordringar	0	1 433
<b>Summa</b>	<b>7 511</b>	<b>8 859</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	21 240	20 972
Förvaltning	14 036	13 575
<b>Summa</b>	<b>35 276</b>	<b>34 547</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Sparbanken Skåne	2028-08-10	4,15 %	12 984 051	13 144 479
Sparbanken Skåne	2024-12-30	3,55 %		13 344 286
Sparbanken Skåne	2025-08-10	1,17 %		13 744 479
SBAB	2026-07-08	2,50 %	13 183 846	
SBAB	2026-08-11	2,61 %	13 570 682	
<b>Summa</b>			<b>39 738 579</b>	<b>40 233 244</b>
Varav kortfristig del			26 914 956	27 249 193

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 332 099 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**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
El	886	978
Förutbetalda avgifter/hyror	209 390	176 266
<b>Summa</b>	<b>210 276</b>	<b>177 244</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	43 319 000	43 319 000

**NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 10%.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

---

Niclas Rahnasto  
Ordförande

---

Amelie Nordén  
Styrelseledamot

---

Johan Madsen  
Styrelseledamot

---

Vidar Liljekvist  
Styrelseledamot

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

---

BoRevision AB  
Lizette Anna Karolina Söderdahl  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.04.2026 13:30

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 14.04.2026 14:03

**DOCUMENT ID:**

S1ZGNpii2Zx

**ENVELOPE ID:**

H1MVpoi3Wg-S1ZGNpii2Zx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vikhems Trädgårdar, 769633-8735 - Årsredovisning  
2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

d43598cfc93c3f8cf1c7f974dced86116a33534d5ba15b6  
75d16a3ca86bb29c661e37bc1bc5f90c8ae8375b741c57  
630a383b773c3443bcc5c1902011859a218

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
<b>1. VIDAR ULF DAG LILJEKVI ST</b> vidar.liljekvist@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:08 14.04.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.89.15
<b>2. AMELIE NORDÉN</b> amelie.norden@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:46 14.04.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.180.48
<b>3. Johan Ulf Frithiof Madsen</b> Bd.bergdahl@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 19:35 14.04.2026 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.129.232
<b>4. Niclas Mauritz Rahnasto</b> rahnastoniclas@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 17:35 17.04.2026 17:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.144.204
<b>5. Lizette Anna Karolina Söderdahl</b> lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 13:30 20.04.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.55.253

\* 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 Vikhems Trädgårdar, org.nr. 769633-8735

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vikhems Trädgårdar för räkenskapsåret 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

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

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala  
Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.04.2026 13:28

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 14.04.2026 14:03

**DOCUMENT ID:**

BkzEajihWl

**ENVELOPE ID:**

r1eMETis2Zg-BkzEajihWl

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse med logga Brf Vikhems Trädgårdar.  
pdf

2 pages

**SHA-512:**

3ae5db42c43459a0ab92d736b295231c665617d6d072e  
c945cb91f56b361f0e6711caa02f9a2925f8667033bfb76  
da94a2ee502f6ec7e0405d7d8c08e78cf1f4

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	Signed	20.04.2026 13:28	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	20.04.2026 13:28	Low	IP: 90.142.55.253

\* 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