



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vikhemsporten

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Skåne.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stanstorp 5:369	2023	Staffanstorp

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 78 bostadsrätter om totalt 6 465 kvm och 1 lokal om 92 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 413 kvm.

Styrelsens sammansättning

Julia Håkansson	Ordförande
Jan Nielsen	Vice ordförande
Camilla Thulin	Sekreterare
Damian Padyasek	Ledamot
Robert Sjöberg	Ledamot
Arta Jashari	Ledamot
Lars-Åke Andersson	Ledamot
Mattias Elenmo	Suppleant
Bert Guldstrand	Suppleant
Fredrik Johansson	Suppleant

Valberedning

Magnus Welanders och Peter Sjöqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelseledamöterna två i förening.

Revisorer

Magnus Ståhlberg Revisor Ståhlberg Ekonomistyrning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-13. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen saknar för närvarande en aktuell underhållsplan. Styrelsen planerar dock att upprätta en under 2026.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Ohlssons AB
Brandskyddsutrustning	Brandservice Syd AB
Digital signering	Resly AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El och solceller	Kraftringen Nät AB
Garantiservice av hissar	Kone AB
Hissbesiktning	Kiwa Sweden AB
Hjärtstartare	Siemens Financial Services AB
Laddningstjänst	RE&GO AB
Mattservice	Elis Textil Service AB
Städning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Great Security Sverige AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Vatten och avlopp	Staffanstorps kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen amorterat totalt 962 700 kr på sina tre lån. Det rörliga lånet har under året haft en räntesänkning om 0,62 procentenheter.

Ingen höjning av årsavgiften har genomförts under året, och i dagsläget finns heller inga planer på avgiftsökning under 2026.

Två av föreningens lån förfaller i början av 2027, varav ett med rörlig ränta samt ett bundet lån med en räntesats om 4,21 procent. Förhoppningen är att refinansiering av dessa lån kommer att kunna ske till lägre räntenivåer, vilket i sin tur kan bidra till betydligt minskade räntekostnader.

Förändringar i avtal

Flera av föreningens leverantörsavtal löpte ut under slutet av året, varpå nya upphandlingar har genomförts och avtal tecknats med nya leverantörer. Styrelsen beslutade i samband med detta att byta både ekonomisk och teknisk förvaltare från SBC till Nabo. Vidare har avtal avseende snöröjning tecknats med Lillaröds Entreprenad samt avtal för skötsel av utemiljön med ÅFEK.

Övriga uppgifter

Under hösten genomfördes 2-årsgarantibesiktningen och årets styrelsearbete har i stor del präglats av arbete med att bevaka föreningens garanti rättigheter.

Under året har föreningen identifierat ett antal garantiärenden kopplade till bl.a. tillgänglighetsytor, funktion i miljörumsdörrar, ljudklassning, alkaliska påslag på glas samt ventilation. Dialog med entreprenör pågår och åtgärder planeras/utförs.

Utöver ovan nämnda garantiärenden har merpart av de brister som noterades vid 2-årsbesiktningen åtgärdats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 117 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023
Nettoomsättning	6 893 887	6 244 095	-
Resultat efter fin. poster	-2 671 556	-2 141 120	369 711
Soliditet (%)	69	69	-
Yttre fond	794 349	330 000	-
Taxeringsvärde	159 166 000	145 816 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	995	976	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,8	85,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 386	14 535	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 546	12 676	-
Sparande / kvm totalyta, kr	219	38	-2 528
Elkostnad / kvm totalyta, kr	103	150	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	16	2
Energikostnad / kvm totalyta, kr	130	166	2
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,86	-	-
Räntekänslighet (%)	14,46	14,89	-

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 el (totalt 360 031 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Årets negativa resultat beror främst på tillfälligt höga räntekostnader samt avskrivningar som är högre än vad behovet för planerat underhåll är. Styrelsen arbetar aktivt med avtalsförhandlingar och kostnadseffektivisering och ser inget behov av en avgiftshöjning i nuläget.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	182 497 500	-	-	182 497 500
Upplåtelseavgifter	31 402 500	-	-	31 402 500
Fond, yttre underhåll	330 000	-	464 349	794 349
Balanserat resultat	77 879	-2 141 120	-464 349	-2 527 590
Årets resultat	-2 141 120	2 141 120	-2 671 556	-2 671 556
Eget kapital	212 166 759	0	-2 671 556	209 495 203

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 050 092
Årets resultat	-2 671 556
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-477 498
Totalt	-5 199 146

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	8 319
Balanseras i ny räkning	-5 190 828

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 893 888	6 244 096
Övriga rörelseintäkter	3	516 824	1 121 214
Summa rörelseintäkter		7 410 712	7 365 310
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 795 565	-1 550 260
Övriga externa kostnader	9	-201 711	-817 868
Personalkostnader	10	-224 027	-225 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 292 994	-2 855 178
Summa rörelsekostnader		-6 514 297	-5 449 217
RÖRELSERESULTAT		896 415	1 916 093
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 420	54 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 603 391	-4 111 437
Summa finansiella poster		-3 567 971	-4 057 213
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 671 556	-2 141 120
ÅRETS RESULTAT		-2 671 556	-2 141 120

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	301 547 141	305 827 757
Maskiner och inventarier	13	147 838	27 216
Summa materiella anläggningstillgångar		301 694 979	305 854 973
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		301 694 979	305 854 973
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 176	57 521
Övriga fordringar	14	247 398	255 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	168 564	254 838
Summa kortfristiga fordringar		420 138	567 459
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 297 135	2 130 502
Summa kassa och bank		2 297 135	2 130 502
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 717 274	2 697 961
SUMMA TILLGÅNGAR		304 412 252	308 552 934

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		213 900 000	213 900 000
Fond för yttre underhåll		794 349	330 000
Summa bundet eget kapital		214 694 349	214 230 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 527 590	77 879
Årets resultat		-2 671 556	-2 141 120
Summa ansamlad förlust		-5 199 146	-2 063 241
SUMMA EGET KAPITAL		209 495 203	212 166 759
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	92 043 400	93 006 100
Övriga långfristiga skulder		33 750	33 750
Summa långfristiga skulder		92 077 150	93 039 850
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	962 700	962 700
Leverantörsskulder		118 553	86 198
Skatteskulder		29 790	39 810
Övriga kortfristiga skulder		22 220	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 706 637	2 257 618
Summa kortfristiga skulder		2 839 900	3 346 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		304 412 252	308 552 934

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	896 415	1 916 093
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 292 994	2 855 178
	5 189 409	4 771 271
Erhållen ränta	36 762	48 916
Erlagd ränta	-3 603 391	-4 111 417
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 622 780	708 770
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	147 051	1 324 134
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-506 425	-99 532 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 263 405	-97 499 350
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-133 000	-24 512 221
Avyttring av finansiella tillgångar	0	734 359
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-133 000	-23 777 862
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	21 638 149
Upptagna lån	0	93 968 800
Amortering av lån	-962 700	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-962 700	115 606 949
ÅRETS KASSAFLÖDE	167 705	-5 670 263
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 292 238	7 962 502
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 459 943	2 292 238

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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, el, 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 %
Yttertak	3,33 %
Fasader	2,50 %
Balkonger	2,50 %
Fönster	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	1,25 %
Styr & övervakning	4,00 %
Byggnad	3,33 %
El	2,00 %
Hissar	2,86 %
Restpost	2,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Installationer	6,66 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 072 576	6 026 156
Årsavgifter - avsägelser	-359 652	-989 582
Hysesintäkter lokaler, moms	137 125	135 000
Hysesintäkter garage, moms	363 120	363 120
Hysesintäkter p-plats	222 765	180 715
Hysesintäkter p-plats, moms	5 400	10 650
Deb. fastighetsskatt, moms	22 140	0
El, moms	314 444	348 333
Elintäkter laddstolpe	0	3 343
Elintäkter laddstolpe moms	79 531	28 313
Uppvärmning, moms	6 444	6 444
Intäkter solel, moms	114	8
Påminnelseavgift	1 260	1 920
Dröjsmålsränta	145	532
Pantsättningsavgift	7 644	50 979
Överlåtelseavgift	13 193	26 987
Administrativ avgift, moms	539	196
Administrativ avgift	2 695	1 029
Andrahandsuthyrning	4 405	956
Övriga fakturerade kostnader moms	0	7 200
Vidarefakturerade kostnader	0	8 892
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	32 907
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	6 893 888	6 244 096

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	447 846	989 582
Övriga intäkter	62 572	90 000
Försäkringssättning	3 878	41 632
Återbäring försäkringsbolag	2 528	0
Summa	516 824	1 121 214

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	104 923	115 788
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 385	2 129
Larm och bevakning	2 149	1 293
Städning enligt avtal	114 832	112 862
Städning utöver avtal	0	2 742
Besiktningar	128 534	0
Hissbesiktning	22 258	4 161
Brandskydd	16 836	0
Gemensamma utrymmen	30 000	13 309
Garage/parkering	7 080	0
Snöröjning/sandning	22 789	73 435
Serviceavtal	36 739	31 108
Serviceavtal, hissar	4 100	0
Mattvätt/Hyrmattor	16 268	8 103
Fordon	0	1 134
Förbrukningsmaterial	372	0
Summa	508 265	366 065

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	6 937	5 549
VVS	0	37 349
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 873
Hissar	0	19 744
Mark/gård/utemiljö	7 666	0
Garage/parkering	7 007	16 791
Vattenskada	9 326	0
Summa	30 937	81 306

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	-444 272
Gemensamma utrymmen	8 319	0
Elinstallationer	0	5 859
Mark/gård/utemiljö	0	6 233
Garage/parkering	0	1 058
Summa	8 319	-431 123

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	765 643	1 111 585
Uppvärmning	0	0
Vatten	200 504	121 566
Sophämtning/renhållning	139 551	179 487
Summa	1 105 698	1 412 638

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	95 738	89 074
Bredband	8 028	0
Fastighetsskatt	38 790	32 300
Korr. fastighetsskatt	-210	0
Summa	142 346	121 374

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 593	10 246
Tele- och datakommunikation	8 846	12 770
Juridiska åtgärder	0	229 289
Inkassokostnader	0	4 540
Revisionsarvoden extern revisor	12 024	12 500
Styrelseomkostnader	1 529	165
Fritids och trivselkostnader	3 649	4 096
Föreningskostnader	2 011	0
Förvaltningsarvode enl avtal	92 099	87 448
Överlåtelsekostnad	18 522	36 102
Pantsättningskostnad	13 230	19 773
Korttidsinventarier	3 017	5 659
Administration	7 736	0
Konsultkostnader	30 690	362 194
Vidarefakturerade kostnader	245	0
Övriga externa kostnader	2 520	33 087
Summa	201 711	817 868

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	171 900
Arbetsgivaravgifter	47 627	54 011
Summa	224 027	225 911

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 606 706	4 111 418
Kostnadsränta skatter och avgifter	-3 315	19
Summa	3 603 391	4 111 437

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	308 681 501	284 169 280
Årets inköp	0	24 512 221
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	308 681 501	308 681 501
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 853 744	0
Årets avskrivning	-4 280 616	-2 853 744
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 134 360	-2 853 744
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	301 547 141	305 827 757
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 018 715</i>	<i>19 018 715</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	139 636 000	124 291 000
Taxeringsvärde mark	19 530 000	21 525 000
Summa	159 166 000	145 816 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 650	0
Årets inköp	133 000	28 650
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	161 650	28 650
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 434	0
Årets avskrivning	-12 378	-1 434
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 812	-1 434
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	147 838	27 216

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 154	14
Momsavräkning	17 357	17 357
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	3 288
Övriga kortfristiga fordringar	49 079	72 705
Transaktionskonto	162 417	160 779
Borgo räntekonto	391	957
Summa	247 398	255 100

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	399
Förutbet försäkr premier	73 818	71 132
Upplupna intäkter	90 780	177 999
Upplupna ränteintäkter	3 966	5 308
Summa	168 564	254 838

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Solifast Finansiering KB	2027-03-01	2,98 %	31 082 258	31 322 933
Solifast Finansiering KB	2029-03-01	3,99 %	31 082 259	31 322 934
Solifast Finansiering KB	2027-03-01	4,21 %	30 841 583	31 322 933
Summa			93 006 100	93 968 800
Varav kortfristig del			962 700	962 700

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 88 192 600 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 002	0
Uppl kostn el	107 775	149 336
Uppl kostnad Extern revisor	12 500	12 500
Uppl kostnad Sophämtning	0	30 387
Uppl kostnad arvoden	176 400	171 900
Beräknade uppl. sociala avgifter	51 679	54 011
Förutbet hyror/avgifter	0	451 093
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	488 676	0
Övriga uppl kostn och förutb int	864 605	1 388 391
Summa	1 706 637	2 257 618

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	96 270 000	96 158 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Skåne

Julia Håkansson
Ordförande

Jan Nielsen
Vice ordförande

Camilla Thulin
Sekreterare

Damian Padyasek
Ledamot

Robert Sjöberg
Ledamot

Arta Jashari
Ledamot

Lars-Åke Andersson
Ledamot

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

Ståhlberg Ekonomistyrning AB
Magnus Ståhlberg
Revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-04-11 18:59:51 CEST

RESLY

Title: Årsredovisning 2025 Brf Vikhemsporten.pdf

Initiated By: Brf Vikhemsporten (brfvikhemsporten@gmail.com) via Brf Vikhemsporten 7696401418

Signees:

- Arta Jashari signed at 2026-04-11 13:44:11 CEST with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Camilla Elisabeth Thulin signed at 2026-04-11 14:46:21 CEST with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Damian Padyasek signed at 2026-04-11 16:57:20 CEST with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Jan Nielsen signed at 2026-04-11 14:19:09 CEST with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Lars-åke Andersson signed at 2026-04-11 15:43:45 CEST with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Robert Sjöberg signed at 2026-04-11 15:39:20 CEST with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Julia Håkansson signed at 2026-04-11 18:58:19 CEST with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)
- Magnus Ståhlberg signed at 2026-04-11 18:59:51 CEST with Swedish BankID (XXXXXXXX-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 69da2f52aaebd81f55c1c265 Digest: cPBzj4VTySBuV0yjbMGGY4Y0dZceF6hhxFeRWbOJYI=

Signed document (cPBzj4)

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Vikhemsporten

Organisationsnummer 769640-1418

Avseende räkenskapsåret 2025

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen i Bostadsrättsföreningen Brf Vikhemsporten för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2025 samt styrelsens förvaltning.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som ansvarar för att årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska resultat och ställning. Styrelsen ansvarar även för föreningens interna kontroll samt att förvaltningen bedrivs enligt bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, tillämpliga redovisningsregler, föreningens stadgar och föreningsstämman beslut.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar som lekmannarevisor är att bedöma om årsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga lagar och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning, samt att pröva om styrelsens förvaltning sköts enligt lag och stadgar. Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed för lekmannarevisorer och har inriktats på att skapa rimlig grund för mina uttalanden.

Granskningen har omfattat en översyn av redovisningsunderlag, tillämpade redovisningsprinciper, väsentliga uppskattningar och uppgifter i förvaltningsberättelsen. Vidare har jag prövat om någon styrelseledamot gjort sig skyldig till någon åtgärd eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet eller brutit mot bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen, bokföringslagen eller föreningens stadgar.

Uttalanden

Årsredovisningen

Enligt min uppfattning är årsredovisningen upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per den 31 december 2025. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningarna.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition.

Styrelsens förvaltning

Jag har inte funnit att någon styrelseledamot handlat i strid med lag eller stadgar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Underskrift

Åre 2026-04-09

Enligt elektronisk signatur

Magnus Ståhlberg

Lekmannarevisor

Brf Vikhemporten

Org.nr: 769640-1418



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 22:04

SENT BY OWNER:

Damian Padyasek · 14.04.2026 21:47

DOCUMENT ID:

Skj1qGnnbg

ENVELOPE ID:

HJsJ5Gn2-e-Skj1qGnnbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberattelse_Vikhemsporten 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

6469b058203fb6092b7fb06481080b14a8920f53d6ee48
dd2409e55368d09393caf83c54ba06a0a0ec79120a15ae
5fd03d6ceee1bcdd09e27e948b7e37b2c540

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS FILIP STÅHLBERG	Signed	14.04.2026 22:04	eID	Swedish BankID
RG				
stahlberg.ekonomistyrnin	Authenticated	14.04.2026 21:56	Low	IP: 81.230.16.138
g@gmail.com				

* 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