Årsredovisning 2025
Brf Växthusen i Viken

769637-2890



SkHSCDi1Ge-SySr0DsJzx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Växthusen i Viken

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 14**

SkHSCDi1Ge-SySr0DsJzx

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 Höganäs.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-06 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jordlöparen 1, Jordlöparen 2 och Klockgrodan 1 i Höganäs kommun.	2022	Höganäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 5 416 kvm. Föreningens areal uppgår till 9 819 kvm och boarean till 5 416 kvm.

Bostadsrätterna är uppdelat enligt följande:
7 st 4 rok, 115 kvm
8 st 4 rok, 116 kvm
15 st 5 rok, 120 kvm
7 st 5 rok, 125 kvm
8 5 rok, 126 kvm

Till bostadsrätterna finns även tillhörande tomt och förråd om 4,5 kvm.

I föreningen finns även två sophus, sex parkeringsplatser för uthyrning samt tre gästparkeringar som delas med Brf Orangeriet i Viken.

BRF Växthusen är ett modernt bostadsområde beläget i Viken byggt 2022. Området som bostadsrätterna ligger på är strategiskt placerad med närhet till förskola, skola, mataffär, busshållplats och endast fem minuters promenad ned till Vikens småbåtshamn med restauranger, möjligheter till bad och fina promenader. Höganäs kommun planerar att utveckla Viken genom byggnation av ett centrum.

SkHSCDi1Ge-SySr0DsJzx

Styrelsens sammansättning

Kim Mathiesen	Kassör
Andreas Wahlgren	Styrelseledamot
Katarina Juarez Camara	Styrelseledamot
Patrik Linder	Styrelseledamot
Sebastian Erik Berthold Möser	Styrelseledamot
Henrik Andreasson	Ordförande

Firmateckning

Firman teckanas av styrelsen

Revisorer

Lizette Söderdahl	Extern revisor	BoRevision
Niclas Wärenfeldt	Revisorssuppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsförvaltning	Primär

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför 2025 gjordes ingen avgiftshöjning.

Förändringar i avtal

2025 tog beslut att anlita en ny Tekniksförvaltare HSB med start februari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

SkHSCDi1Ge-SySr0DsJzx

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 466 622	3 452 749	3 203 065	814 518
Resultat efter fin. poster	-1 472 295	-1 696 874	-1 968 579	-144 139
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	1 582 666	365 666	144 666	-
Taxeringsvärde	136 474 000	136 474 000	109 683 000	56 511 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	635	635	584	356
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	98,6	98,5	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 178	11 246	11 331	11 382
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 178	11 246	11 331	11 382
Sparande / kvm totalyta, kr	135	94	43	64
Elkostnad / kvm totalyta, kr	3	2	2	0
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	28	28	4
Energikostnad / kvm totalyta, kr	36	30	31	4
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	3,84	3,87	-
Räntekänslighet (%)	17,61	17,72	19,41	31,95

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Resultatet visar en förlust då vi behöver göra avskrivningar på föreningens fastigheter enligt bokföringslagen. Detta är inget som påverkar vår kassa eller vårt sparande. Bortser man från dessa avskrivningar gör föreningen ett positivt resultat.

Styrelsen har samtidigt beslutat om en årlig höjning av avgiften på 2–3 % för att säkerställa en stabil och långsiktigt hållbar ekonomi i föreningen. Årets överskott överförs till ett fastränteKonto i banken med en bindningstid på 3 månader åt gången för att ge föreningen en bättre avkastning på likvida medel.

Flera av föreningens lån är upptagna under en period med hög räntenivå. Ett realistiskt scenario framöver är därför att delar av lånen kan läggas om till en lägre ränta när möjlighet uppstår, vilket kan medföra lägre räntekostnader och därmed minska föreningens löpande kostnader för låneåterbetalning.

Det är också viktigt att påpeka att en nyproducerad förening normalt har relativt låga underhållskostnader under de första cirka tio åren, eftersom fastigheten och installationerna fortfarande är nya och omfattas av garantier i viss utsträckning.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	129 110 000	-	-	129 110 000
Fond, yttre underhåll	365 666	-	1 217 000	1 582 666
Balanserat resultat	-2 478 384	-1 696 874	-1 217 000	-5 392 258
Årets resultat	-1 696 874	1 696 874	-1 472 295	-1 472 295
Eget kapital	**125 300 408**	**0**	**-1 472 295**	**123 828 113**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 392 258
Årets resultat	-1 472 295
Totalt	**-6 864 553**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 217 000
Balanseras i ny räkning	-8 081 553
	-6 864 553

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

SkHSCDi1Ge-SySr0DsJzx

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 466 622	3 452 749
Övriga rörelseintäkter	3	21 340	33 943
Summa rörelseintäkter		**3 487 962**	**3 486 692**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-326 047	-429 522
Övriga externa kostnader	5	-114 430	-120 540
Personalkostnader	6	-75 301	-72 963
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 203 704	-2 203 704
Summa rörelsekostnader		**-2 719 482**	**-2 826 729**
RÖRELSERESULTAT		**768 480**	**659 963**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 384	-10
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 244 159	-2 356 827
Summa finansiella poster		**-2 240 775**	**-2 356 837**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 472 295**	**-1 696 874**
ÅRETS RESULTAT		**-1 472 295**	**-1 696 874**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8, 13	183 746 669	185 950 373
Summa materiella anläggningstillgångar		**183 746 669**	**185 950 373**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**183 746 669**	**185 950 373**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 664	12 468
Övriga fordringar	9	1 235	959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	31 766	34 558
Summa kortfristiga fordringar		**45 665**	**47 985**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		353 370	0
Summa kortfristiga placeringar		**353 370**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		576 173	551 299
Summa kassa och bank		**576 173**	**551 299**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**975 208**	**599 284**
SUMMA TILLGÅNGAR		**184 721 877**	**186 549 657**

SkHSCDi1Ge-SySr0DsJzx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 110 000	129 110 000
Fond för yttre underhåll		1 582 666	365 666
Summa bundet eget kapital		**130 692 666**	**129 475 666**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 392 258	-2 478 384
Årets resultat		-1 472 295	-1 696 874
Summa ansamlad förlust		**-6 864 553**	**-4 175 258**
SUMMA EGET KAPITAL		**123 828 113**	**125 300 408**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	45 125 625	60 537 500
Summa långfristiga skulder		**45 125 625**	**60 537 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	15 411 875	370 000
Leverantörsskulder		11 834	4 770
Övriga kortfristiga skulder		0	1 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	344 431	335 479
Summa kortfristiga skulder		**15 768 140**	**711 749**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**184 721 877**	**186 549 657**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**768 480**	**659 963**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 203 704	2 203 704
	2 972 184	**2 863 667**
Erhållen ränta	3 384	-10
Erlagd ränta	-2 244 159	-2 356 827
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**731 409**	**506 830**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 320	77 667
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 516	-976 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**748 244**	**-391 990**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-370 000	-462 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-370 000**	**-462 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**378 244**	**-854 490**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**551 299**	**1 405 789**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**929 543**	**551 299**

SkHSCDi1Ge-SySr0DsJzx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Växthusen i Viken 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 %

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. Föreningens kortfristiga placering utgör likvida medel i kassaflödesanalysen.

SkHSCDi1Ge-SySr0DsJzx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 438 012	3 438 012
Hyresintäkter, p-platser	12 960	8 840
Övriga intäkter	3 060	166
Pant- och överlåtelseavgifter	12 590	5 731
Summa	**3 466 622**	**3 452 749**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övrigt	21 340	20 193
Intäkter från vidarefakturering	0	13 750
Summa	**21 340**	**33 943**

NOT 4, DRIFTKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	89 924
Trädgårdsarbete	13 850	0
Reparationer och underhåll	973	62 081
EL	14 509	11 933
Vatten	182 138	152 603
Sophämtning	32 847	34 143
Försäkring	81 730	78 838
Summa	**326 047**	**429 522**

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Vidarefaktureringskostnader	0	13 750
Övriga förvaltningskostnader	11 122	9 426
Juridiska kostnader	2 875	0
Revisionsarvoden	17 000	16 500
Ekonomisk förvaltning	70 843	75 133
Pant- och överlåtelseavgifter	12 590	5 731
Summa	**114 430**	**120 540**

NOT 6, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 298	57 300
Sociala avgifter	18 003	15 663
Summa	**75 301**	**72 963**

SkHSCDi1Ge-SySr0DsJzx

NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 243 887	2 346 431
Övriga räntekostnader	272	10 396
Summa	**2 244 159**	**2 356 827**

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	190 850 000	190 850 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**190 850 000**	**190 850 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 899 627	-2 695 923
Årets avskrivning	-2 203 704	-2 203 704
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 103 331**	**-4 899 627**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**183 746 669**	**185 950 373**
I utgående restvärde ingår mark med	*32 070 000*	*32 070 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 323 000	99 323 000
Taxeringsvärde mark	37 151 000	37 151 000
Summa	**136 474 000**	**136 474 000**

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	973	959
Övriga fordringar	262	0
Summa	**1 235**	**959**

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 921	2 824
Försäkringspremier	13 783	12 813
Förvaltning	15 062	18 921
Summa	**31 766**	**34 558**

SkHSCDi1Ge-SySr0DsJzx

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-09-14	3,06 %	15 134 375	15 226 875
SBAB	2027-09-10	3,84 %	15 134 375	15 226 875
SBAB	2027-03-17	3,94 %	15 134 375	15 226 875
SBAB	2028-03-17	3,93 %	15 134 375	15 226 875
Summa			**60 537 500**	**60 907 500**
Varav kortfristig del			15 411 875	370 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 687 500 kr.

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

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	1 246	1 024
Arvoden och sociala avgifter	46 754	46 754
Sophämtning och återvinning	126	0
Förutbetalda avgifter/hyror	296 305	287 701
Summa	**344 431**	**335 479**

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	61 740 000	61 740 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Höganäs

Henrik Andreasson
Ordförande

Kim Mathiesen
Kassör

Andreas Wahlgren
Styrelseledamot

Katarina Juarez Camara
Styrelseledamot

Patrik Linder
Styrelseledamot

Sebastian Erik Berthold Möser
Styrelseledamot

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

BoRevision
Lizette Söderdahl
Extern revisor

SkHSCDi1Ge-SySr0DsJzx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.06.2026 12:05

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 20.05.2026 19:24

DOCUMENT ID:
SySr0DsJzx

ENVELOPE ID:
SkHSCDi1Ge-SySr0DsJzx

DOCUMENT NAME:
Brf Växthusen i Viken, 769637-2890 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
16 pages

SHA-512:
574f7c438bdef70f68d550a8b371ec57f23a28e35278f9faba92456787ba3894ad39323a2cca791297cb7f5d53ea51c39c7a5a3d0b9d8e6ffa31078378799fa5

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. **Kim Falk Mathiesen**	**Signed**	**21.05.2026 09:23**	**eID**	**Swedish BankID**
k.mathiesen@outlook.dk	Authenticated	21.05.2026 07:17	Low	IP: 217.211.175.14
2. **PATRIK LINDER**	**Signed**	**24.05.2026 13:36**	**eID**	**Swedish BankID**
patrik_poly@hotmail.com	Authenticated	24.05.2026 13:32	Low	IP: 85.228.166.147
3. **HENRIK ANDREASSON**	**Signed**	**25.05.2026 17:51**	**eID**	**Swedish BankID**
henrik.brfvaxthusen@gmail.com	Authenticated	20.05.2026 19:52	Low	IP: 104.28.64.59
4. **KATARINA JUAREZ CAMARA**	**Signed**	**25.05.2026 21:41**	**eID**	**Swedish BankID**
Kattis093@gmail.com	Authenticated	25.05.2026 09:13	Low	IP: 89.160.0.229
5. **Sebastian Erik Berthold Möser**	**Signed**	**26.05.2026 12:56**	**eID**	**Swedish BankID**
sebastian@moeser.se	Authenticated	25.05.2026 18:31	Low	IP: 213.80.99.246
6. **ANDREAS WAHLGREN**	**Signed**	**27.05.2026 17:50**	**eID**	**Swedish BankID**
andreas.wahlgren@icloud.com	Authenticated	27.05.2026 17:49	Low	IP: 144.125.62.62
7. **Lizette Anna Karolina Söderdahl**	**Signed**	**01.06.2026 12:05**	**eID**	**Swedish BankID**
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	01.06.2026 12:02	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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Växthusen i Viken, org.nr. 769637-2890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Växthusen i Viken 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. 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.

S1HSAwiJMI-HJIrBAPjyGe

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 Brf Växthusen i Viken 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
S1HSAwiJMI-HJlrBAPjyGe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.06.2026 12:01

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 20.05.2026 19:24

DOCUMENT ID:
HJlrBAPjyGe

ENVELOPE ID:
S1HSAwiJMl-HJlrBAPjyGe

DOCUMENT NAME:
RB Brf Växthusen i Viken.pdf
2 pages

SHA-512:
a9b3b9d82c3adf60366f20a6b38037b8d6bfb051e51e1d
a6ea85058e04df17d503e4f4bc27ff1c77059d844af0975
2f9f68e25b347e5b34b46f6d2a75b72a3cd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Lizette Anna Karolina Söderdahl**	**Signed**	**01.06.2026 12:01**	**eID**	**Swedish BankID**
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	01.06.2026 12:01	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