

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Vikhems Gård

769637-2288



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vikhems Gård

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-04-01 - 2025-03-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Staffanstorp.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-13 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
stanstorp 5:372	2021	Staffanstorp

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 118 kvm. Byggnadernas totalyta är 2118 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tanja Tanasijevic	Ordförande
Gergely Nagy	Styrelseledamot
Hampus Bernevik	Styrelseledamot
Petra Persson	Styrelseledamot
Stefan Esbjörnsson	Styrelseledamot

Valberedning

Kristina Winrup

Revisorer

Per Erik Gillmert Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-09-25.

Extra föreningsstämma hölls 2024-07-01. Inglasning av balkonger/uterum.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Akut service	Örestads Industribevakning
Bank	SBAB
Elleverantör	E.on
Elleverantör	Staffanstorps Energi
Försäkring	Trygg Hansa
Förvaltning	Nabo Group Ab
Gasleverantör	Weum Gas Ab
Hisservice	Otis Ab
Internet	Telia
It-tjänst	Boappa Ab
It-tjänst	Infometric
Kommunala avgifter	Staffanstorps Kommun
miljö/renhållning	Ohlssons
Porttelefon	Televox
Vatten och avlopp	VA-verket
Juridiska tjänster	Setterwalls

Övrig verksamhetsinformation

Trädgårdsgruppen består av Stig som gör ett jättejobb och så är vi ett par som kompletterar.

Trappstädning fungerar bättre i hus 50 än hus 70.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyran höjdes med 274 kr/mån från 2025-01-01, vilken motsvarade gruppanslutningen till Bahnhofs bredbandstjänst. Hyreshöjning från 2025-04-01 blev 0%. Planerad hyreshöjning för verksamhetsåret 2026/2027 är 2,5% (+0,5%).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Ny bredbandsleverantör: Vi fick ett väldigt attraktivt erbjudande från Bahnhof, ett 1000/1000 bredband för 274 kr per lägenhet.

Dessutom bjöd de på våra 5 fastighetsuppkopplingar.

Övriga uppgifter

Vi hade 2 års besiktning i mars-2025. En del nya fel upptäcktes men framförallt så bekräftades fel vi anmärkt tidigare men då utan gensvar. Boende har haft problem att få garantifel åtgärdade, ändring kommer ske.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023
Nettoomsättning	2 406 877	2 363 051	-
Resultat efter fin. poster	-2 719 160	-1 076 971	9 133
Soliditet (%)	64	64	47
Yttre fond	51 831	2 143	-
Taxeringsvärde	54 986 000	23 600 000	23 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 136	1 116	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	97,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 869	14 925	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 869	14 925	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-255	-70	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	100	109	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	132	103	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	36	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	290	247	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,13	4,73	-
Räntekänslighet (%)	13,09	13,38	-

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 83 459 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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -2 719 160. Föreningen har under året haft exceptionella kostnader i form av juridiska kostnader samt högre räntekostnader.

Styrelsen följer framtida utvecklingar och sätter avgiften utifrån vad som behövs för att täcka det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-03-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-03-31
Insatser	64 045 000	-	-	64 045 000
Fond, yttre underhåll	2 143	-	49 688	51 831
Balanserat resultat	817 990	-1 076 971	-49 688	-308 668
Årets resultat	-1 076 971	1 076 971	-2 719 160	-2 719 160
Eget kapital	63 788 163	0	-2 719 160	61 069 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-308 668
Årets resultat	-2 719 160
Totalt	-3 027 829

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	49 688
Balanseras i ny räkning	-3 077 517
	-3 027 829

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

Resultaträkning

1 APRIL - 31 MARS	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 406 877	2 363 051
Övriga rörelseintäkter	3	5	63 503
Summa rörelseintäkter		2 406 882	2 426 554
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-960 465	-910 139
Övriga externa kostnader	8	-1 681 556	-184 735
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-928 572	-928 572
Summa rörelsekostnader		-3 570 593	-2 023 446
RÖRELSERESULTAT		-1 163 712	403 108
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 724	5 413
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 622 173	-1 485 491
Summa finansiella poster		-1 555 449	-1 480 079
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 719 160	-1 076 971
ÅRETS RESULTAT		-2 719 160	-1 076 971

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-03-31	2024-03-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	93 957 856	94 886 428
Summa materiella anläggningstillgångar		93 957 856	94 886 428
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 957 856	94 886 428
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 332	48 025
Övriga fordringar	11	51 644	416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	76 647	78 063
Summa kortfristiga fordringar		163 623	126 504
Kassa och bank			
Kassa och bank		446 845	4 029 325
Summa kassa och bank		446 845	4 029 325
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		610 468	4 155 829
SUMMA TILLGÅNGAR		94 568 324	99 042 257

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-03-31	2024-03-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 045 000	64 045 000
Fond för yttre underhåll		51 831	2 143
Summa bundet eget kapital		64 096 831	64 047 143
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-308 668	817 990
Årets resultat		-2 719 160	-1 076 971
Summa ansamlad förlust		-3 027 829	-258 980
SUMMA EGET KAPITAL		61 069 002	63 788 163
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	10 444 382	10 484 096
Summa långfristiga skulder		10 444 382	10 484 096
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 047 620	21 127 048
Leverantörsskulder		494 028	131 391
Skatteskulder		0	94 400
Övriga kortfristiga skulder	14	1 250 018	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	263 274	3 417 051
Summa kortfristiga skulder		23 054 940	24 769 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 568 324	99 042 257

Kassaflödesanalys

1 APRIL - 31 MARS	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 163 712	403 108
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	928 572	928 572
	-235 140	1 331 680
Erhållen ränta	66 724	5 413
Erlagd ränta	-1 626 194	-1 492 232
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 794 609	-155 140
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 119	222 283
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 631 609	-16 934 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 463 337	-16 867 086
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	39 714	0
Amortering av lån	-158 856	-20 024 963
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-119 142	-20 024 963
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 582 479	-36 892 049
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 029 325	40 921 373
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	446 845	4 029 325

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vikhems Gård har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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 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:

Byggnad 0,83 - 3,33 %

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

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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	2 304 312	2 270 516
Kabel-TV/Bredband	18 084	0
Intäktsreduktion	-1 368	0
El	83 459	92 535
Övriga intäkter	2 390	0
Summa	2 406 877	2 363 051

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	5	-0
Övriga intäkter	0	63 503
Summa	5	63 503

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	17 446	33 831
Fastskötsel/städ tjänster	0	33 750
Städning	23 138	11 569
Besiktning och service	88 992	25 546
Trädgårdsarbete	-6 517	1 288
Övrigt	50 134	98 192
Snöskottning	-36 494	73 837
Summa	136 699	278 013

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	32 542	1 710
Summa	32 542	1 710

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	212 762	230 107
Uppvärmning	279 712	217 495
Vatten	121 527	76 355
Sophämtning	76 363	71 274
Summa	690 364	595 231

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	22 767	22 015
Bredband	78 094	13 170
Summa	100 861	35 185

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga förvaltningskostnader	25 441	36 127
Förbrukningsmaterial	23 489	3 968
Juridiska kostnader	310 126	0
Bet.förelägg/stämningans	1 250 000	0
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	94 260
Revisionsarvoden	25 000	17 738
Ekonomisk förvaltning	47 500	31 667
Konsultkostnader	0	975
Summa	1 681 556	184 735

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 302 387	1 484 755
Övriga räntekostnader	319 786	736
Summa	1 622 173	1 485 491

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-03-31	2024-03-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 815 000	95 815 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95 815 000	95 815 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-928 572	0
Årets avskrivning	-928 572	-928 572
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 857 144	-928 572
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	93 957 856	94 886 428
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 617 967</i>	<i>7 617 967</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 400 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark	9 586 000	6 600 000
Summa	54 986 000	50 068 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-03-31	2024-03-31
Skattekonto	8 990	416
Övriga fordringar	39 714	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2 940	0
Summa	51 644	416

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-03-31	2024-03-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 399	19 878
Fastighetsskötsel	0	8 356
Städning	0	11 569
Försäkringspremier	21 070	20 852
Bredband	27 151	5 533
Förvaltning	12 027	11 875
Summa	76 647	78 063

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-03-31	SKULD 2025-03-31	SKULD 2024-03-31
SBAB	2026-05-19	4,28 %	10 497 334	10 537 048
SBAB	2025-04-29	3,09 %	10 497 334	10 537 048
SBAB	2025-04-29	3,09 %	10 497 334	10 537 048
Summa			31 492 002	31 611 144
Varav kortfristig del			21 047 620	21 127 048

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 697 722 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 14, KORTFRISTIG SKULD

	2025-03-31	2024-03-31
Förlikning med Byggmästar'n	1 250 000	0

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-03-31	2024-03-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 222	3 183 187
El	8 701	35 012
Utgiftsräntor	0	4 021
Förutbetalda avgifter/hyror	204 351	194 831
Summa	263 274	3 417 051

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-03-31	2024-03-31
Fastighetsinteckning	31 770 000	31 770 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har legat i konflikt med Byggmästar'n i Skåne AB. Denna har nu kommit till ett avslut i mitten av augusti 2025 dvs efter räkenskapsårets slut. Detta innebär att de nu kommer börja åtgärda befintliga byggfel samt garantifel.

Avslutet med Byggmästar'n i Skåne AB resulterade i en förlikning där föreningen ska betala 1 250 000kr.

Föreningen kommer under nästa räkenskapsår kommer att få ersättning från försäkringsbolaget för en del av de juridiska kostnaderna kopplade till förlikningen.

Underskrifter

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

Staffanstorp

Gergely Nagy
Styrelseledamot

Hampus Bernevik
Styrelseledamot

Petra Persson
Styrelseledamot

Stefan Esbjörnsson
Styrelseledamot

Tanja Tanasijevic
Ordförande

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

Per Erik Gillmert
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.09.2025 19:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.09.2025 15:46

DOCUMENT ID:

BJKnOcSilx

ENVELOPE ID:

Hkv2uqrolg-BJKnOcSilx

DOCUMENT NAME:

Brf Vikhems Gård, 769637-2288 - Årsredovisning 2025.pdf

17 pages

SHA-512:

9e7cb58f88c7b82194ff9bb4624bba3c3308b2feb5d4449
540644568362105fe8599d3402a70a878b5c4aff3882ee
ee88bbd02d9154e01ad1d94c202010e3859

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. PETRA PERSSON petraha68@gmail.com	 Signed Authenticated	15.09.2025 15:58 15.09.2025 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.78
2. STEFAN ESBJÖRNSSON stefan@stareka.se	 Signed Authenticated	15.09.2025 23:55 15.09.2025 19:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.128
3. Tanja Tanasijevic tanja.91@hotmail.se	 Signed Authenticated	16.09.2025 07:57 16.09.2025 07:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.27
4. HAMPUS BERNEVIK vikhemsgard01@gmail.com	 Signed Authenticated	16.09.2025 19:23 15.09.2025 19:48	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.158
5. GERGELY NAGY valerossi46grego@yahoo.se	 Signed Authenticated	16.09.2025 19:44 16.09.2025 19:44	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.129.176
6. PER GILLMERT per@forrev.se	 Signed Authenticated	16.09.2025 19:51 16.09.2025 19:50	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.197.6

* 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 Brf Vikhems Gård

Org.nr. 769637-2288

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikhems Gård för räkenskapsåret 2024-04-01 -- 2025-03-31.

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 mars 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

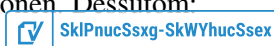
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare 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
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden med avvikande mening

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vikhems Gård för räkenskapsåret 2024-04-01 -- 2025-03-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" avstyrker jag att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Som framgår av årsredovisningen så har styrelsen träffat ett förlikningsavtal med den entreprenör som har byggt föreningens byggnader. Förlikningsavtalet innebär att föreningen ska utge 1250 tkr till entreprenören. Detta innebär en tillkommande kostnad och skuld för föreningen vilket framgår av årsredovisningen. I normalfallet så ska föreningen inte kunna drabbas av de utgifter som entreprenören ansett sig berättigade att ta ut. Dessa borde i så fall drabba bostadsutvecklaren.

Jag har inte erhållit tillräckligt med underlag för att kunna bedöma om styrelsen har vållat föreningen skada genom att träffa förlikningsavtalet.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.09.2025 19:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.09.2025 15:46

DOCUMENT ID:

SkWYhucSsex

ENVELOPE ID:

SkIPnucSsxg-SkWYhucSsex

DOCUMENT NAME:

RB slutlig (1).pdf

4 pages

SHA-512:

718e123f78be73e7acd491d9d8a7ab5acd5b9dad489eda
66d6894b581d5ab2c6f5293843f938887806aeb7ea46e8
66215df39637e9a74dedf9a5a8110d9990e5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER GILLMERT	Signed	16.09.2025 19:52	eID	Swedish BankID
per@forrev.se	Authenticated	16.09.2025 19:51	Low	IP: 62.63.197.6

* 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