



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vikaholms Allé 1

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. 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-28 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
Balkongen 2	2014	Växjö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkring Kronoberg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus och 6 småhus.

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 798 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 798 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva-Lotta Maria Eklund	Ordförande
Alex Marcus Lindh	Styrelseledamot
Glenn Kaukinen	Styrelseledamot
Hans Axhed	Styrelseledamot
Johanna Cnattingius	Styrelseledamot
Tomasz Wigura	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som styrelsen bedömer är aktuell som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Fasadvätt vissa ytor (norr, öster och väster gavel hus 1)
Altaner åtgärdade. Fasadbrädor låg an mot trätrallen.
- 2025** ● Målning av samtliga fasader på föreningens fastigheter.
Renovering av bänkar och sandlåda på lekplats samt bänkar på gården.

Avtal med leverantörer

Ekonomi	SBC
El	Bixia
Hissar	Nordisk Hiss
Hissbesiktning	Dekra
Mat och Husällsavfall	SSAM Växjö Kommun
Snöröjning	Mats Maskin och Trädgårdstjänst
Sophämtning	Stena Recycling
Teknisk förvaltning/Felanmälan	PeHå Förvaltning
Värme och vatten	Veab

Övrig verksamhetsinformation

Underhåll av lekplats samt snöröjning sker i samråd med brf Vikaholms allé 2 och brf Vikaholms allé 3. Kostnader för detta delas av föreningarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Villkorsändring av två lån vilket medförde lägre räntekostnader.

Avgiftshöjning på 7%.

Förändringar i avtal

Vi anlitar Klockans el och Dans VVS vid behov men har inte avtal.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 438 722	1 340 611	1 090 541	1 011 708
Resultat efter fin. poster	-111 070	140 247	-38 382	-7 609
Soliditet (%)	60	60	60	60
Yttre fond	2 986 383	2 522 191	2 062 249	1 598 057
Taxeringsvärde	36 702 000	34 295 000	33 053 000	33 053 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	793	742	603	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	99,8	98,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 112	8 936	9 035	9 166
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 142	8 966	9 066	9 166
Sparande / kvm totalyta, kr	304	267	170	185
Elkostnad / kvm totalyta, kr	10	10	12	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	22	17	17	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	32	28	29	39
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	3,37	2,47	1,37
Räntekänslighet (%)	11,48	12,05	14,98	-

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

Årsredovisningen har för första gången genomförts enligt regelverk K3 vilket kan påverka det ekonomiska utfallet till följd av annat system för avskrivning.

Föreningen har under året genomfört målning av samtliga fasader, i enlighet med underhållsplanen.

Inför kommande år finns inga planerade större underhåll enligt underhållsplan.

Styrelsen anser inte att årets förlust påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	24 400 000	-	-	24 400 000
Fond, yttre underhåll	2 522 191	-	464 192	2 986 383
Balanserat resultat	-2 225 469	140 247	-464 192	-2 549 414
Årets resultat	140 247	-140 247	-111 070	-111 070
Eget kapital	24 836 969	0	-111 070	24 725 899

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 085 222
Årets resultat	-111 070
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-464 192
Totalt	-2 660 484

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	715 194
Balanseras i ny räkning	-1 945 290

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 438 722	1 340 611
Summa rörelseintäkter		1 438 722	1 340 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-299 768	-232 385
Övriga externa kostnader	8	-112 564	-98 912
Personalkostnader	9	3 461	2 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-658 328	-339 456
Summa rörelsekostnader		-1 067 200	-668 543
RÖRELSERESULTAT		371 522	672 068
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 931	14 449
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-490 524	-546 270
Summa finansiella poster		-482 593	-531 821
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-111 070	140 247
ÅRETS RESULTAT		-111 070	140 247

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	40 185 254	40 128 388
Summa materiella anläggningstillgångar		40 185 254	40 128 388
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 185 254	40 128 388
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 545	4 545
Övriga fordringar	12	1 188 211	1 096 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	31 643	29 497
Summa kortfristiga fordringar		1 224 399	1 130 917
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 224 399	1 130 917
SUMMA TILLGÅNGAR		41 409 653	41 259 305

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 400 000	24 400 000
Fond för yttre underhåll		2 986 383	2 522 191
Summa bundet eget kapital		27 386 383	26 922 191
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 549 414	-2 225 469
Årets resultat		-111 070	140 247
Summa ansamlad förlust		-2 660 484	-2 085 222
SUMMA EGET KAPITAL		24 725 899	24 836 969
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 464 500	7 883 000
Summa långfristiga skulder		8 464 500	7 883 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 973 000	8 237 000
Leverantörsskulder		42 595	36 150
Övriga kortfristiga skulder		10 130	8 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	193 529	257 210
Summa kortfristiga skulder		8 219 254	8 539 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 409 653	41 259 305

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	371 522	672 068
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	658 328	339 456
	1 029 850	1 011 524
Erhållen ränta	7 931	14 449
Erlagd ränta	-501 155	-559 318
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	536 627	466 655
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 148	-34 044
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-45 451	-10 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten	489 028	422 010
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-715 194	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-715 194	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-182 500	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	317 500	-180 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	91 334	242 010
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 096 772	854 762
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 188 106	1 096 772

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vikaholms Allé 1 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 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	1,42 %
Yttertak	3,24 %
Fasader	3,24 - 10,00 %
Balkonger	3,24 %
Fönster	3,24 %
Stamledningar VA	2,38 %
Stamledningar Värme	1,46 %
Styr & övervakning	6,97 %
Ventilation	5,03 %
El	2,38 %
Hissar	3,94 %

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 431 408	1 337 760
Pantsättningsavgift	1 764	1 146
Överlåtelseavgift	4 373	1 313
Administrativ avgift	1 176	392
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 438 722	1 340 611

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	21 750	0
Hissbesiktning	3 516	4 453
Brandskydd	0	489
Gårdkostnader	3 565	4 027
Gemensamma utrymmen	298	0
Snöröjning/sandning	15 741	34 101
Serviceavtal	52 255	60 027
Förbrukningsmaterial	2 615	4 400
Summa	99 740	107 497

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	1 361
VVS	0	6 855
Ventilation	12 673	4 831
Hissar	39 648	17 563
Vattenskada	14 406	0
Summa	66 727	30 610

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	18 067	18 233
Vatten	40 269	31 291
Sophämtning/renhållning	52 217	32 193
Grovsopor	0	12 561
Summa	110 553	94 278

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	22 748	0
Summa	22 748	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	1 764
Tele- och datakommunikation	1 362	2 396
Revisionsarvoden extern revisor	31 875	31 250
Styrelseomkostnader	279	0
Fritids och trivselkostnader	966	1 028
Föreningskostnader	988	1 488
Förvaltningsarvode enl avtal	49 053	47 067
Överlåtelsekostnad	2 058	2 006
Pantsättningskostnad	4 704	1 720
Administration	4 995	4 577
Konsultkostnader	11 235	5 616
Bostadsrätterna Sverige	4 680	0
Summa	112 564	98 912

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	-1 600	0
Arbetsgivaravgifter	-1 861	-2 209
Summa	-3 461	-2 209

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	490 521	546 270
Dröjsmålsränta	3	0
Summa	490 524	546 270

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 320 000	43 320 000
Årets inköp	715 194	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 035 194	43 320 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 191 612	-2 852 156
Årets avskrivning	-658 328	-339 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 849 940	-3 191 612
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 185 254	40 128 388
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 375 000</i>	<i>9 375 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 054 000	27 854 000
Taxeringsvärde mark	6 648 000	6 441 000
Summa	36 702 000	34 295 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	105	103
Transaktionskonto	150 176	183 886
Borgo räntekonto	1 037 929	912 886
Summa	1 188 211	1 096 875

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 210	4 680
Förutbet försäkr premier	27 433	24 817
Summa	31 643	29 497

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2029-10-17	2,89 %	5 177 000	5 217 000
Nordea	2026-11-18	2,81 %	2 997 000	2 997 000
Nordea	2026-07-13	2,48 %	2 500	2 920 000
Nordea	2026-11-18	2,81 %	4 886 000	4 986 000
Nordea	2028-11-15	2,91 %	3 375 000	-
Summa			16 437 500	16 120 000
Varav kortfristig del			7 973 000	8 237 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 485 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	277	14 674
Uppl kostn el	1 789	1 953
Uppl kostnad Värme	-1 098	0
Uppl kostn räntor	68 005	78 636
Uppl kostn vatten	3 809	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 463	1 660
Uppl kostnad arvoden	0	31 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	9 803
Förutbet hyror/avgifter	119 284	119 284
Summa	193 529	257 210

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 950 000	18 950 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Växjö

Alex Marcus Lindh
Styrelseledamot

Eva-Lotta Maria Eklund
Ordförande

Glenn Kaukinen
Styrelseledamot

Hans Axhed
Styrelseledamot

Johanna Cnattingius
Styrelseledamot

Tomasz Wigura
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 07:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 11:50

DOCUMENT ID:

SJiv7UG3Zg

ENVELOPE ID:

Bkcwm8M2-g-SJiv7UG3Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Vikaholms Allé 1, 769627-0243 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

2cfcae2da08290a622ebe3817a59fec4a59bc8ab0aa33a
eb2d1837630d220619ecf160d7a5234360c30bedb643ef
62ef87af1ecd7a1aa58c4a409bd975e895f2

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. JOHANNA EVA VICTORIA CNATTINGIUS johanna_cnattingius@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:25 07.04.2026 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.201
2. GLENN PETER MAGNUS KAUKINEN gkaukinen@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:16 07.04.2026 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.76
3. Eva-Lotta Maria Eklund evalotta eklund@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 18:40 08.04.2026 18:16	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.118.247
4. HANS AXHED hans.axhed@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 19:50 09.04.2026 19:49	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.129.123
5. TOMASZ WIGURA t.wigura@outlook.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 20:05 09.04.2026 20:04	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.142
6. Alex Marcus Lindh alexlindh11@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 20:28 07.04.2026 20:59	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
7. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 07:36 13.04.2026 07:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Vikaholms Allé 1

Org.nr 769627-0243

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Vikaholms Allé 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Vikaholms Allé 1:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 1 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Vikaholms Allé 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 07:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 11:50

DOCUMENT ID:

B1jP7If3We

ENVELOPE ID:

rke5PQ8M3-x-B1jP7If3We

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Vikaholms Allé 1 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

41c442376499d830436dc5fe6f27c385aa190b4112fd6f2125a9710cf0f23d0e4972ab9de02acb3f76f14211eb15baae4cf9e575cb7870f7987e6d2e0755d3a4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	13.04.2026 07:35	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronborsevision.se	Authenticated	13.04.2026 07:35	Low	IP: 213.88.193.73

* 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