



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vanneberga Park

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kristianstad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-08 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
Horna 6:68	2019	Kristianstad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 36 marklägenheter med bostadsrätt.

Värdeåret är 2011

Föreningen har 36 bostadsrätter varav två hyrs ut om totalt 2 688 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 688 kvm

Styrelsens sammansättning

Rune Veneke	Ordförande
Anders Liedholm	Styrelseledamot
Bengt-Åke Lindell	Styrelseledamot
Per Anders Thomas Bergqvist	Styrelseledamot
Nina Håkansson	Styrelseledamot
Jan Erik Jansson	Suppleant
Ulla Kerstin Birgitta Lewin	Suppleant

Valberedning

Patrick Fridquist
Roland Persson

Firmateckning

Styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer

Johan Törnquist Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Enligt underhållsplanen ska 446 tkr avsättas till yttre fond.

Utförda historiska underhåll

- 2025**
- Service värmeanläggning – görs varje år.
 - Service vattenreningsanläggning – görs varje år.
 - Rengöring av väggar, carporttak och hänggrännor har gjorts.
 - Uppriktning av ispinne (värmesystemet)

Planerade underhåll

- 2026**
- Rengöring av väggar
 - Stabilisering av plank vid carportar
 - Åtgärdande av rötskador på uterumsbalkar samt montering av skyddsplåtar

Avtal med leverantörer

Bevattning	Kristianstad Trädgårdsbevattning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Försäljning och leverans av el	C4 Energi
Samverkansavtal	Talldungen Horna samfällighetsförening
Serviceavtal värmesystem	Optiheat AB
Serviceavtal vattenrening	100 % Rent Vatten AB
Snöröjning	MVA AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Talldungen Horna Samfällighetsförening, med en andel på 62%.

Samfälligheten förvaltar snöröjning och sandning samt underhåll av gatubeläggning.

Övrig verksamhetsinformation

Solcellsanläggningen har under året producerat 56 Mw. Nytt avtal med C4 Teknik gör att vi sålt all producerad el ut på nätet.

I november genomfördes underhållsspolning av fastighetens avloppsledningar i kök och badrum.

Föreningen har under året haft två arbetsdagar med fin uppslutning. Under sommaren anordnades After Work ett

par fredagar med boulespel och grillning. Traditionellt adventsmys i samband med första advent och nyårsskål vid grillplatsens brasa satte punkt för årets gemenskap.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån på 5 Mkr finns kvar på Sparbanken Skåne. Ränta 1,5 % och löper till 2029.

Alla övriga lån finns nu på SBAB med en snittränta på 2,7 % i dagsläget.

Vi har under året aktiv arbetat med att ha det mesta av våra likvida medel på fasträntekonton hos SBAB vilket kraftigt förbättrat våra ränteintäkter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%

Förändringar i avtal

Bolagsombildning hos entreprenör för snöröjning. Nytt bolagsnamn men samma aktör.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 355 920	2 151 636	2 042 272	2 059 242
Resultat efter fin. poster	-503 193	-671 144	-568 237	-611 797
Soliditet (%)	61	61	61	61
Yttre fond	1 599 493	1 197 216	1 056 736	916 256
Taxeringsvärde	36 252 000	36 252 000	32 520 000	32 520 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	783	712	680	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,3	88,0	86,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 796	9 912	10 184	10 247
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 796	9 912	10 184	10 247
Sparande / kvm totalyta, kr	335	243	248	301
Elkostnad / kvm totalyta, kr	71	58	56	61
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	28	21	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	105	86	77	97
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	2,85	2,39	1,82
Räntekänslighet (%)	12,51	13,93	14,97	14,93

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och avsättning till underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har också ett relativt stort eget kapital.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	43 960 000	-	-	43 960 000
Upplåtelseavgifter	2 137 000	-	-	2 137 000
Fond, yttre underhåll	1 197 216	-43 723	446 000	1 599 493
Balanserat resultat	-3 993 170	-627 421	-446 000	-5 066 591
Årets resultat	-671 144	671 144	-503 193	-503 193
Eget kapital	42 629 902	0	-503 193	42 126 709

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 620 591
Årets resultat	-503 193
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-446 000
Totalt	-5 569 784

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	110 885
Balanseras i ny räkning	-5 458 899

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	2 355 921	2 151 636
Övriga rörelseintäkter	3	45 331	21 900
Summa rörelseintäkter		2 401 252	2 173 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-791 730	-677 423
Övriga externa kostnader	9	-137 425	-115 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 281 000	-1 281 000
Summa rörelsekostnader		-2 210 155	-2 073 846
RÖRELSERESULTAT		191 097	99 689
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		7 349	315
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-701 640	-771 149
Summa finansiella poster		-694 291	-770 833
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-503 193	-671 144
ÅRETS RESULTAT		-503 193	-671 144

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	68 094 683	69 369 059
Markanläggningar	12	245 613	252 237
Summa materiella anläggningstillgångar		68 340 296	69 621 296
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 340 296	69 621 296
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 810	0
Övriga fordringar	13	243 532	233 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	30 819	30 308
Summa kortfristiga fordringar		284 161	263 869
Kassa och bank			
Kassa och bank		510 664	1 728
Summa kassa och bank		510 664	1 728
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		794 826	265 596
SUMMA TILLGÅNGAR		69 135 122	69 886 893

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 097 000	46 097 000
Fond för yttre underhåll		1 599 493	1 197 216
Summa bundet eget kapital		47 696 493	47 294 216
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 066 591	-3 993 170
Årets resultat		-503 193	-671 144
Summa ansamlad förlust		-5 569 784	-4 664 314
SUMMA EGET KAPITAL		42 126 709	42 629 902
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	26 051 500	5 000 000
Summa långfristiga skulder		26 051 500	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	280 000	21 643 178
Leverantörsskulder		113 938	66 825
Skatteskulder		166 380	83 190
Övriga kortfristiga skulder		148 342	169 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	248 253	294 605
Summa kortfristiga skulder		956 913	22 256 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 135 122	69 886 893

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	191 097	99 689
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 281 000	1 281 000
	1 472 097	1 380 689
Erhållen ränta	7 349	315
Erlagd ränta	-777 053	-789 096
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	702 394	591 909
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 181	-7 953
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	138 513	-8 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	755 726	575 222
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-311 678	-731 625
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-311 678	-731 625
ÅRETS KASSAFLÖDE	444 048	-156 403
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	235 268	391 672
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	679 317	235 268

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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	4,00 - 10,00 %
Sekundärbyggnader	2,00 %
Fasader	1,50 %
Yttertak	3,33 %
Stamledningar VA	3,33 %
Dörrar & portar	10,00 %
Styr & övervakning	10,00 %
EI	4,00 %
Ventilation	10,00 %
Stomme och grund	1,25 %
Markanläggningar	2,50 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av solceller.

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	2 104 751	1 912 579
Hysesintäkter bostäder	229 152	218 215
Intäkter solel, moms	12 549	0
Påminnelseavgift	60	120
Pantsättningsavgift	3 528	0
Överlåtelseavgift	4 410	2 866
Administrativ avgift	1 470	392
Vidarefakturerade kostnader	0	17 463
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	2 355 921	2 151 636

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	45 331	3 900
Skattereduktion	0	18 000
Summa	45 331	21 900

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 465	11 936
Larm och bevakning	1 200	1 200
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	49 559
Gårdkostnader	1 600	2 648
Gemensamma utrymmen	834	0
Snöröjning/sandning	-1 430	15 700
Serviceavtal	31 837	2 995
Fordon	6 092	7 541
Förbrukningsmaterial	14 804	45 566
Summa	65 401	137 145

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Sophantering/återvinning	0	5 360
VVS	4 664	0
Värmeanläggning/undercentral	1 390	9 437
Ventilation	36 717	0
Balkonger/altaner	39 481	0
Mark/gård/utemiljö	12 832	7 658
Summa	95 084	22 455

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	26 300	0
Värmeanläggning	32 710	11 389
Ventilation	0	32 334
Mark/gård/utemiljö	51 875	0
Summa	110 885	43 723

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	190 794	155 614
Vatten	90 104	76 182
Sophämtning/renhållning	78 871	87 914
Summa	359 769	319 710

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	72 001	67 600
Samfällighetsavgifter	5 400	3 600
Fastighetsskatt	83 190	83 190
Summa	160 591	154 390

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	258	0
Tele- och datakommunikation	5 455	4 484
Revisionsarvoden extern revisor	30 875	14 938
Styrelseomkostnader	10 547	6 200
Fritids och trivselkostnader	5 163	15 042
Föreningskostnader	8 138	17 892
Förvaltningsarvode enl avtal	50 143	47 566
Överlåtelsekostnad	4 410	2 866
Pantsättningskostnad	3 529	0
Korttidsinventarier	5 728	2 519
Administration	6 945	3 917
Tidningar och facklitteratur	825	0
Bostadsrätterna Sverige	5 410	0
Summa	137 425	115 424

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	700 237	770 208
Dröjsmålsränta	0	941
Övriga finansiella kostnader	1 403	0
Summa	701 640	771 149

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 944 660	75 944 660
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 944 660	75 944 660
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 575 601	-5 301 225
Årets avskrivning	-1 274 376	-1 274 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 849 977	-6 575 601
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 094 683	69 369 059
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 732 157</i>	<i>12 732 157</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 008 000	28 008 000
Taxeringsvärde mark	8 244 000	8 244 000
Summa	36 252 000	36 252 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	264 933	264 933
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	264 933	264 933
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 696	-6 072
Årets avskrivning	-6 624	-6 624
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 320	-12 696
Utgående restvärde enligt plan	245 613	252 237

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	74 880	20
Transaktionskonto	168 585	233 332
Borgo räntekonto	67	208
Summa	243 532	233 561

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 435	6 938
Förutbet försäkr premier	24 315	23 370
Upplupna intäkter	69	0
Summa	30 819	30 308

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2025-06-18	1,38 %		8 546 500
Sparbanken Skåne	2025-01-10	4,50 %		5 494 125
Swedbank Hypotek AB	2025-04-25	3,35 %		5 160 000
Sparbanken Skåne	2025-01-10	4,34 %		1 032 053
Swedbank Hypotek AB	2029-09-25	1,50 %	5 000 000	5 000 000
Sparbanken Skåne	2025-01-10	4,97 %		1 410 500
SBAB	2027-01-12	2,66 %	2 950 000	
SBAB	2027-01-12	2,66 %	2 460 000	
SBAB	2027-01-12	2,66 %	2 460 000	
SBAB	2028-05-11	2,91 %	5 055 000	
SBAB	2027-05-11	2,75 %	8 406 500	
Summa			26 331 500	26 643 178
Varav kortfristig del			280 000	21 643 178

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 931 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	207	257
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	6 965	0
Uppl kostn el	21 456	23 158
Uppl kostn räntor	625	76 038
Uppl kostn vatten	8 567	219
Förutbet hyror/avgifter	194 933	194 933
Beräkn arvode revision	15 500	0
Summa	248 253	294 605

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 500 000	41 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Uppgradering/utökning av sprinklersystem för bevattning av gräsytor planerat till mars-april 2026. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna med 2% 2026-02-01

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Kristianstad

Rune Veneke
Ordförande

Anders Liedholm
Styrelseledamot

Bengt-Åke Lindell
Styrelseledamot

Nina Håkansson
Styrelseledamot

Per Anders Thomas Bergqvist
Styrelseledamot

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

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 09:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 10:53

DOCUMENT ID:

BJeYoWFOA-I

ENVELOPE ID:

SkFiZF_Rbe-BJeYoWFOA-I

DOCUMENT NAME:

Brf Vanneberga Park, 769637-6115 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

167addb067bb6e277b299c56d9923800eee27e42c3d3c7ae54861980048bee80e825d21b7858050d462f036169affc8eee1c3d316115e374b334a8869bcd62c2

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. RUNE VENEKE rveneke@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 11:01 06.05.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.239.27
2. LARS HUGO ANDERS LIE DHOLM liedholm.anders@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:03 06.05.2026 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
3. NINA PAULA MARTINA H ÅKANSSON ninahakansson.nh@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:09 06.05.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.127.120
4. Bengt-Åke Lindell benkelindell@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 17:07 06.05.2026 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.30.189
5. Per Anders Thomas Bergqvist thomas.p.bergqvist@icloud.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 22:47 10.05.2026 22:45	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.12.139
6. Johan Fredrik Anders Törnquist johan@revbyran.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 09:03 11.05.2026 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 85.197.140.155

* 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 Brf Vanneberga Park

Org.nr 769637-6115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vanneberga Park 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 revisions sed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vanneberga Park för räkenskapsåret 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.

Kristianstad 2026-

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 09:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 10:53

DOCUMENT ID:

Skgts-FORZe

ENVELOPE ID:

S1KjWYdAWe-Skgts-FORZe

DOCUMENT NAME:

RB 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

3a8c5d1422a8c8ef86623685fbf767c218e7c959499c17
bfa1675cebee359568986130bb107f3012c8b03de1f60a
620814047fdb9a3b94c25a11c073c1fd0c4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Fredrik Anders Törnquist johan@revbyran.com	Signed Authenticated	11.05.2026 09:04 11.05.2026 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 85.197.140.155

* 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