

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vikaholms Alle 7

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas med 10% vid årsskiftet.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Växjö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Tröskeln. Föreningens andel är 33,3 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gata, gångväg, gemensamma parkeringar, lekplats samt grönytor.

Styrelsen

Jimmy Lorentsson	Ordförande
Nicklas Bergström	Ledamot
Per Rosenquist	Ledamot
John Strand	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Catrin Moberg	Auktoriserad Extern	KPMG
---------------	---------------------	------

Valberedning

Martin Pihl

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tröskeln 2	2016	Växjö

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 7 småhus.

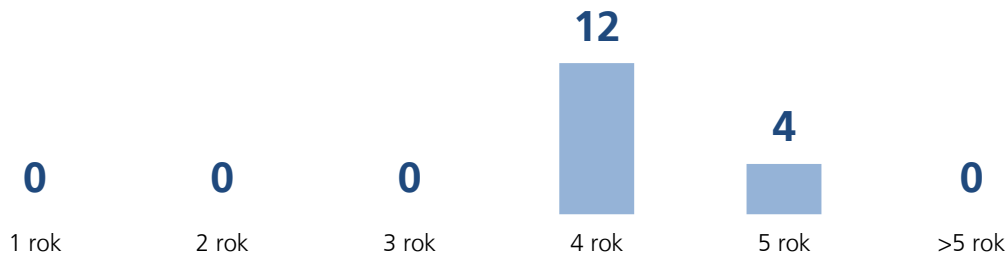
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 796 m², varav 1 796 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
OVK-Besiktning	2023
Målning fasader, fönster och soprum.	2027

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel (utemiljö)	HSB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 002 858	1 021 563
Finansiella intäkter	4 531	346
Minskning kortfristiga fordringar	0	57 417
Ökning av kortfristiga skulder	3 767	0
	1 011 156	1 079 326

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	301 175	344 466
Finansiella kostnader	-28	346 542
Minskning av långfristiga skulder	102 532	109 866
Minskning av kortfristiga skulder	0	13 618
	403 679	814 492

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

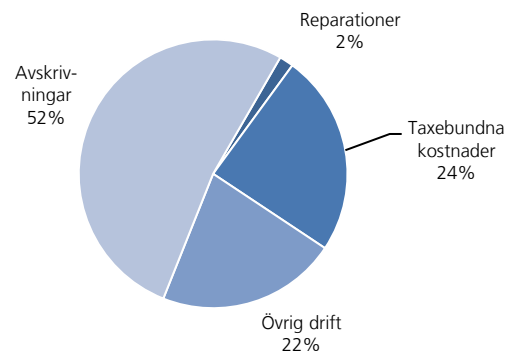
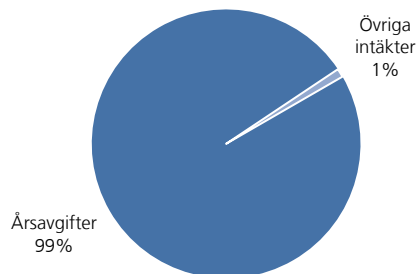
1 906 675 **1 299 198**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

607 477 **264 834**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	553	553	550	545
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 978	12 035	12 096	12 154
Elkostnad/m ² totalyta	2	1	2	2
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	52	47	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	193	176	198
Soliditet (%)	59	59	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	378	3	33	81
Nettoomsättning (tkr)	994	992	987	978

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 796 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	31 000 000	0	0	31 000 000
Fond för yttre underhåll	683 568	218 748	0	464 820
S:a bundet eget kapital	31 683 568	218 748	0	31 464 820
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-284 525	-218 748	2 568	-68 345
Årets resultat	377 909	377 909	-2 568	2 568
S:a fritt eget kapital	93 384	159 161	0	-65 777
S:a eget kapital	31 776 952	377 909	0	31 399 043

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	377 909
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-65 776
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-218 748
summa balanserat resultat	93 385

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	93 385
----------------------------------	---------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	993 656	992 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 202	29 115
Summa rörelseintäkter		1 002 858	1 021 563

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-212 155	-259 666
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 880	-71 660
Personalkostnader	Not 6	-13 140	-13 140
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-328 333	-328 333
Summa rörelsekostnader		-629 508	-672 799

RÖRELSERESULTAT

373 350 **348 764**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 531	346
Räntekostnader och liknande resultatposter		28	-346 542
Summa finansiella poster		4 559	-346 196

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

377 909 **2 568**

ÅRETS RESULTAT

377 909 **2 568**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	51 522 500	51 850 833
Summa materiella anläggningstillgångar	51 522 500	51 850 833
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 522 500	51 850 833
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 906 681	1 299 204
Summa kortfristiga fordringar	1 906 681	1 299 204
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 906 681	1 299 204
SUMMA TILLGÅNGAR	53 429 181	53 150 037

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 000 000	31 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	683 568	464 820
Summa bundet eget kapital		31 683 568	31 464 820
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-284 525	-68 345
Årets resultat		377 909	2 568
Summa fritt eget kapital		93 384	-65 777
SUMMA EGET KAPITAL		31 776 952	31 399 043
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	14 314 992	7 187 320
Summa långfristiga skulder		14 314 992	7 187 320
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 197 846	14 428 050
Leverantörsskulder		9 984	14 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	129 407	121 417
Summa kortfristiga skulder		7 337 237	14 563 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 429 181	53 150 037

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	992 463	992 463
Överlåtelse/pantsättning	1 208	0
Öresutjämning	-15	-15
	993 656	992 448

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	21 485
Återbäring försäkringsbolag	8 202	0
Övriga intäkter	1 000	7 630
	9 202	29 115

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel/entreprenad	10 500	10 284
	Snöröjning/sandning	6 355	8 897
	Sophantering	0	6 804
	Förbrukningsmateriel	0	8 938
		16 855	34 923
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	11 201	0
	Vattenskada	0	19 100
		11 201	19 100
	Taxebundna kostnader		
	El	3 676	2 324
	Vatten	91 163	93 847
	Sophämtning/rehållning	58 596	66 767
		153 435	162 938
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 664	42 705
		30 664	42 705
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	212 155	259 666
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Revisionsarvode extern revisor	29 775	0
	Förvaltningsarvode	34 267	25 644
	Administration	10 675	23 913
	Konsultarvode	1 163	22 103
		75 880	71 660
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 000	9 999
	Sociala kostnader	3 140	3 141
		13 140	13 140
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	328 333	328 333
		328 333	328 333

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 000 000	53 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	53 000 000	53 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 149 167	-820 833
	Årets avskrivningar enligt plan	-328 333	-328 333
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 477 500	-1 149 167
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 522 500	51 850 833
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 604 000	17 604 000
	Taxeringsvärde mark	5 700 000	5 700 000
		23 304 000	23 304 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 304 000	23 304 000
		23 304 000	23 304 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	6	6
	Klientmedel hos SBC	895 802	292 856
	Räntekonto hos SBC	1 010 872	1 006 341
		1 906 681	1 299 204
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	464 820	246 072
	Reservering enligt stadgar	218 748	218 748
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	683 568	464 820

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,770 %	7 186 340	7 215 672	2024-11-20
Nordea	0,620 %	7 139 178	7 183 042	2023-01-03
Nordea	1,350 %	7 187 320	7 216 656	2026-11-18
Summa skulder till kreditinstitut		21 512 838	21 615 370	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 197 846	-14 428 050	
		14 314 992	7 187 320	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 000 178 kr.

Lån som har slutförlodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförlodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	46 703	38 713
Avgifter och hyror	82 704	82 704
	129 407	121 417

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK-besiktning

Styrelsens underskrifter

Växjö den / 2023

Jimmy Lorentsson
Ordförande

Nicklas Bergström
Ledamot

Per Rosenquist
Ledamot

John Strand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vikaholms Allé 7, org. nr 769632-0808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vikaholms Allé 7 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vikaholms Allé 7 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2023 för datum se digital signatur

KPMG AB

Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 091 200	992 463	992 000
Överlåtelse/pantsättning	0	1 208	0
Öresutjämning	0	-15	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 202	0
Övriga intäkter	0	1 000	0
	1 091 200	1 002 858	992 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-12 000	-10 500	-11 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-6 355	-9 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-18 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	0	-3 000
	-43 000	-16 855	-24 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-7 000	0	-7 000
Brf Lägenheter	0	-11 201	0
	-7 000	-11 201	-7 000
Taxebundna kostnader			
El	-4 000	-3 676	-3 000
Vatten	-104 000	-91 163	-85 000
Sophämtning/renhållning	-74 000	-58 596	-40 000
	-182 000	-153 435	-128 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-30 664	-28 000
	-33 000	-30 664	-28 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-29 775	-14 000
Föreningskostnader	0	0	-1 000
Styrelseomkostnader	-6 000	0	0
Förvaltningsarvode	-29 000	-34 267	-32 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-4 000
Administration	-13 000	-10 675	-13 000
Konsultarvode	0	-1 163	0
	-64 000	-75 880	-64 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-4 000	-10 000	-10 000
Arbetsgivaravgifter	0	-3 140	0
	-4 000	-13 140	-10 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-329 000	-328 333	-329 000
	-329 000	-328 333	-329 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-662 000	-629 508	-590 000
RÖRELSERESULTAT	429 200	373 350	402 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	4 531	0
Låneräntor	-455 000	6 526	-369 000
Övriga räntekostnader	0	-6 498	0
	-455 000	4 559	-369 000
RESULTAT	-25 800	377 909	33 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se