



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 Allé 3

Styrelsen får härmed avge 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 2019 och 2066.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Växjö.

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

Styrelsen

Sanja Vender	Ordförande
Johanna Gustavsson	Ledamot
Susanne Hugdahl	Ledamot
Linda Nordin	Ledamot
Johany Nunez	Ledamot

Tommi Petteri Huutoniemi Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johanna Gustavsson, Susanne Hugdahl, Tommi Petteri Huutoniemi, Linda Nordin, Johany Nunez och Sanja Vender.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Fransson

Ordinarie Extern

Advice Revision i Växjö AB

Valberedning

Patrik Olsson
Fatima Zahic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Balkongen 1	2016	Växjö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburen värme med radiatorer.

Byggnadsår och ytor

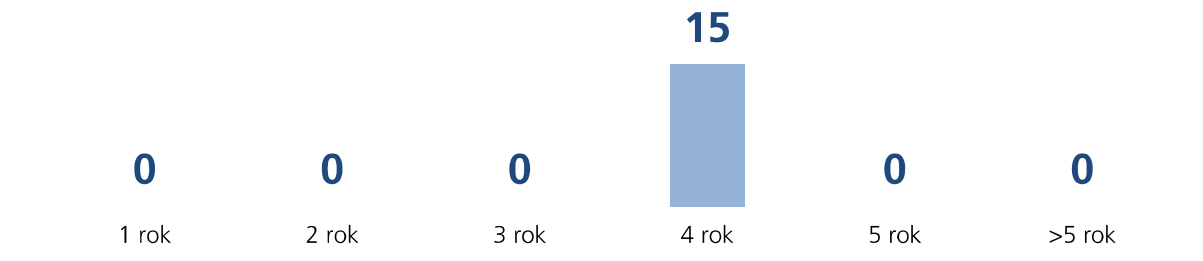
Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 8 småhus.
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 615 m², varav 1 615 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsförråd

Kommentar

Förråd för trädgårdsredskap

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2066.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2022	Godkänd
Fasad	2022	Fasadvätt utförd
Underhåll tak	2021	Betongpannor: översyn samt byte av enstaka trasiga pannor
OVK-besiktning	2019	Godkänd

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2025	
Mark, vegetationsytor	2026	Planteringar byte ca 25% (Omplantering/komplettering av häckar/träd)
Fasad	2026	Träpanel målning, ink. ställning
Dörrar	2026	Dörrar, trä målning (entrédörr)
Fasad	2026	Smidesräcke, målning (Franska)

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

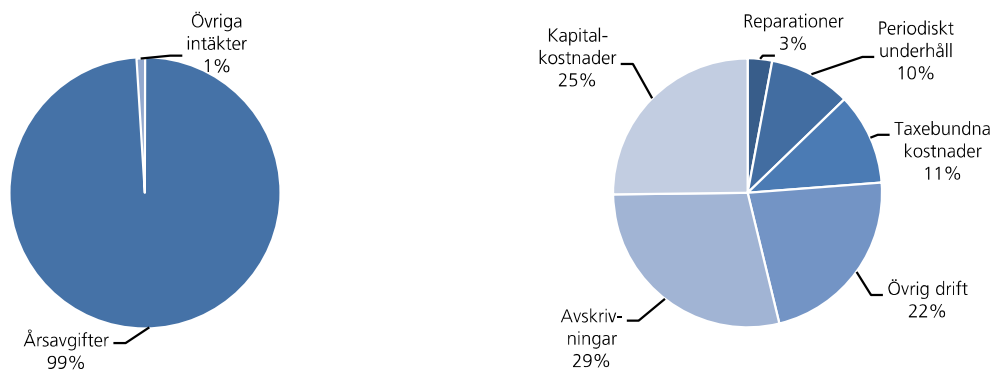
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers/SBC
Fastighetsförvaltning (snöröjning), löpande räkning	Mats Maskin & Trädgårdstjänst
Vatten	Växjö kommun
El-nät	Växjö Energi AB
El - förbrukning	Jämtkraft AB
Renhållning	Södra Smålands Avfall & Miljö
Renhållning	Stena Recycling AB
Serviceavtal fjärrvärmecentral	Växjö Energi AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar AB

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 793 865	1 479 591
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	896 635	893 833
Ökning av kortfristiga skulder	0	26 756
	896 635	920 589
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	431 768	297 158
Finansiella kostnader	235 142	234 156
Ökning av kortfristiga fordringar	5 190	0
Minskning av långfristiga skulder	75 000	75 000
Minskning av kortfristiga skulder	6 338	0
	753 438	606 314
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 937 063	1 793 865
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	143 197	314 275

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK-besiktning

OVK-besiktning utförd under 2022 med godkänt resultat.

Underhåll fasader:

Vi har utfört fasadtvätt under 2022.

Åtgärder av badrum:

Under våren 2021 utfördes en besiktning av alla badrum i föreningen, då vi upptäckte en mindre fuktskada i ett utav badrummen i ett separat ärende. Det visade sig att nästan alla lägenheter har samma typ av byggfel som faller under garantin och OBOS planerade att åtgärda alla badrum under våren 2022. Arbetet har blivit försenat och OBOS beräknar att vara klara under våren 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	550	550	550	550
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 320	11 366	11 413	11 459
Elkostnad/m ² totalyta	18	7	6	6
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	146	145	156	155
Soliditet (%)	58	58	58	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-38	95	120	73
Nettoomsättning (tkr)	891	888	888	888

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 615 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	24 600 000	0	0	24 600 000
Fond för yttre underhåll	891 000	174 000	0	717 000
S:a bundet eget kapital	25 491 000	174 000	0	25 317 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-237 069	-174 000	94 843	-157 912
Årets resultat	-37 950	-37 950	-94 843	94 844
S:a fritt eget kapital	-275 018	-211 950	0	-63 069
S:a eget kapital	25 215 982	-37 950	0	25 253 931

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-37 950
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-63 069
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-174 000
summa balanserat resultat	-275 019

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

94 688
-180 331

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	891 445	887 580
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 190	6 253
Summa rörelseintäkter		896 635	893 833
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-329 608	-205 089
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 623	-60 532
Personalkostnader	Not 6	-31 537	-31 537
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-267 675	-267 675
Summa rörelsekostnader		-699 443	-564 833
RÖRELSERESULTAT		197 192	329 000
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 142	-234 156
Summa finansiella poster		-235 142	-234 156
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-37 950	94 844
ÅRETS RESULTAT		-37 950	94 844

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	41 673 475	41 941 150
Summa materiella anläggningstillgångar	41 673 475	41 941 150
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	41 673 475	41 941 150
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 190	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 937 921	858
Summa kortfristiga fordringar	1 943 111	858
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	0	1 793 865
Summa kassa och bank	0	1 793 865
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 943 111	1 794 723
SUMMA TILLGÅNGAR	43 616 586	43 735 873

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 600 000	24 600 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	891 000	717 000
Summa bundet eget kapital		25 491 000	25 317 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-237 069	-157 912
Årets resultat		-37 950	94 844
Summa fritt eget kapital		-275 018	-63 069
SUMMA EGET KAPITAL		25 215 982	25 253 931
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 137 500	12 187 500
Summa långfristiga skulder		12 137 500	12 187 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 143 750	6 168 750
Leverantörsskulder		18 730	17 905
Övriga skulder		14 737	7 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	85 887	100 419
Summa kortfristiga skulder		6 263 104	6 294 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 616 586	43 735 873

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	887 504	887 504
Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
Öresutjämning	77	76
	891 445	887 580

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	5 190	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 145
Övriga intäkter	0	1 108
	5 190	6 253

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	2 346	0
	Fastighetskötsel beställning	0	1 976
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	4 875
	Fastighetskötsel gård beställning	5 190	0
	Snöröjning/sandning	23 100	32 625
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 625	0
	Gemensamma utrymmen	982	0
	Gård	1 763	1 770
	Serviceavtal	25 000	37 500
	Förbrukningsmateriel	0	942
		71 006	79 688
	Reparationer		
	Lås	0	1 780
	VVS	0	2 266
	Ventilation	19 334	4 820
	Elinstallationer	7 522	0
	Tak	0	6 125
		26 856	14 991
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	91 688	0
		91 688	0
	Taxebundna kostnader		
	El	28 346	11 367
	Vatten	35 090	34 691
	Sophämtning/renhållning	39 296	37 141
		102 732	83 199
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 726	27 211
	Självrisk	9 600	0
		37 326	27 211
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	329 608	205 089
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	21 250
	Föreningskostnader	0	325
	Fritids- och trivselkostnader	460	387
	Förvaltningsarvode	32 421	20 895
	Förvaltningsarvodet övriga	0	2 718
	Administration	12 152	10 687
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 340	4 270
		70 623	60 532

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 000	24 000
	Sociala kostnader	7 537	7 537
		31 537	31 537
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	267 675	267 675
		267 675	267 675
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 350 000	43 350 000
	Utgående anskaffningsvärde	43 350 000	43 350 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 408 850	-1 141 175
	Årets avskrivningar enligt plan	-267 675	-267 675
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 676 525	-1 408 850
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 673 475	41 941 150
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 100 000	11 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 465 000	18 465 000
	Taxeringsvärde mark	3 658 000	3 658 000
		22 123 000	22 123 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 123 000	22 123 000
		22 123 000	22 123 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	858	858
	Klientmedel hos SBC	1 937 063	0
		1 937 921	858

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	717 000	543 000
	Reservering enligt stadgar	174 000	174 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	891 000	717 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Nordea	1,300 %	6 093 750	6 118 750	2024-08-21
	Nordea	3,130 %	6 093 750	6 118 750	2023-09-21
	Nordea	0,950 %	6 093 750	6 118 750	2025-09-17
	Summa skulder till kreditinstitut		18 281 250	18 356 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 143 750	-6 168 750	
			12 137 500	12 187 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 906 250 kr.

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.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	11 922	9 092
	Avgifter och hyror	73 965	83 827
	Snöröjning	0	7 500
		85 887	100 419

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Åtgärder av badrum:

OBOS fortsätter sitt arbete med byte av skivor i badrummen under 2023.

Styrelsens underskrifter

Växjö den / 2023

Sanja Vender
Ordförande

Johanna Gustavsson
Ledamot

Susanne Hugdahl
Ledamot

Linda Nordin
Ledamot

Johany Nunez
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Håkan Fransson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vikaholms Allé 3, org. nr 769630-3317

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vikaholms Allé 3 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-06-08 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. 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 beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

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 revisionsssed 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 en del av revisionen 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. 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Vikaholms Allé 3 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 mitt uttalande.

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 svarlig 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 överträdelse 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.

Växjö den dag som framgår av min digitala underskrift

Håkan Fransson
Auktoriserad revisor

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