



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vikaholms Allé 2 i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vikaholms Allé 2 i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769628-7361 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Balkongen 3	2014-09-17	2015
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 635
Totalt 20 objekt		1 635

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 8 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Balkongen GA:1	Samfällighet		33	lekplats, parkering, gräsmattor
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Åhman	Ordförande	2023-05-30	2024-05-30
David Wickström	Ordförande	2024-05-30	
David Wickström	Ledamot	2023-05-30	
Ola Kallin	Ledamot, utsedd av HSB	2024-01-05	
Niklas Svanberg	Ledamot	2024-05-30	
Johan Holmberg	Ledamot	2023-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Holmberg och David Wickström.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ola Kallin, Johan Åhman, Niklas Svanberg, Johan Holmberg och David Wickström.

Revisorer har varit: Johan Åhman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Johan Åhman, David Wickström, Johan Holmberg och Amela Osmanbasic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	OVK
2022	Fasadtvätt
2015 - 2021	Takbesiktning
2024	OVK

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Ommålning av samtliga fastigheter.
- Ommålning av linjemarkering på parkeringsplatser.
- OVK.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	68	161	176	214	214
Skuldsättning, kr/kvm	10 445	10 543	10 634	10 732	10 830
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 445	10 543	10 634	10 732	10 830
Räntekänslighet, %	15	17	19	19	19
Energikostnad, kr/kvm	43	62	33	32	24
Årsavgifter, kr/kvm	689	632	574	574	574
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	99	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	689	633	581	574	574
Nettoomsättning, tkr	1 127	1 035	950	939	939
Resultat efter finansiella poster, tkr	-169	-13	-82	73	47
Soliditet, %	58	58	57	57	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

I årsavgiften ingår inte el, vatten eller värme.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 197 357 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 68 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 10 % för 2025.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 300 000	0	0	23 300 000
Underhållsfond, kr	311 050	0	134 000	445 050
S:a bundet eget kapital, kr	23 611 050	0	134 000	23 745 050
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	206 697	-13 396	-134 000	59 301
Årets resultat, kr	-13 396	13 396	-169 371	-169 371
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	193 301	0	-303 371	-110 070
S:a eget kapital, kr	23 804 351	0	-169 371	23 634 980

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 134 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	193 301
Årets resultat, kr	-169 371
Reservation till underhållsfond, kr	-134 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-110 070

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-110 070

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 126 762	1 034 642
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 126 762	1 034 642
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-391 642	-418 171
Övriga externa kostnader	Not 4	-90 931	-91 067
Personalkostnader	Not 5	6 571	99 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-276 492	-276 492
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-752 494	-686 466
RÖRELSERESULTAT		374 268	348 176
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 307	17 883
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 946	-379 455
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-543 639	-361 572
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-169 371	-13 396
ÅRETS RESULTAT		-169 371	-13 396

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	39 453 816	39 730 308
Summa materiella anläggningstillgångar		39 453 816	39 730 308
Summa anläggningstillgångar		39 453 816	39 730 308
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 416
Övriga fordringar	Not 8	589 106	1 351 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	36 836	0
Summa kortfristiga fordringar		625 942	1 354 165
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	800 000	0
Summa kortfristiga placeringar		800 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 425 942	1 354 165
SUMMA TILLGÅNGAR		40 879 758	41 084 473



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 300 000

23 300 000

Fond för yttre underhåll

445 050

311 050

Summa bundet eget kapital

23 745 050

23 611 050

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

59 301

206 697

Årets resultat

-169 371

-13 396

Summa ansamlad förlust

-110 070

193 301

Summa eget kapital**23 634 980****23 804 351**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

11 247 000

11 004 668

Summa långfristiga skulder

11 247 000

11 004 668

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 830 668

6 233 000

Leverantörsskulder

33 914

15 094

Övriga kortfristiga skulder

0

1 076

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

133 196

26 284

Summa kortfristiga skulder

5 997 778

6 275 454

Summa skulder**17 244 778****17 280 122****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****40 879 758****41 084 473**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	374 268	348 176
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	276 492	276 492
	650 760	624 668
Erhållen ränta	0	17 883
Erlagd ränta	-546 946	-379 455
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	103 814	263 096
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 113	1 394
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	124 656	-280 831
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	197 357	-16 341
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-160 000	-160 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-160 000	-160 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	37 357	-176 341
Likvida medel vid årets början	1 351 740	1 528 081
Likvida medel vid årets slut	1 389 097	1 351 740
	37 357	-176 341

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	1 126 608	1 032 744
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 579	1 838
Övriga primära intäkter och ersättningar	-2 425	60
	1 126 762	1 034 642

*I Årsavgift ingår kallvatten***Not 3 DRIFTSKOSTNADER**

Reparationer	-41 501	-95 504
El	-16 993	-66 237
Vatten	-53 498	-35 352
Renhållning	-65 591	-34 842
Övrig renhållning	0	-18 328
Obligatoriska besiktningar	-13 750	0
Serviceavtal	-46 500	-14 594
Hissar serviceavtal & besiktning	-5 124	0
Förvaltningskostnader	-110 042	-115 383
Försäkringar	-13 720	-30 079
Periodiskt underhåll	4 111	0
Övriga driftskostnader	-29 035	-7 852
	-391 642	-418 171

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	4 111	0
	4 111	0

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-23 625	-13 012
Övriga förvaltningskostnader	-50 111	-40 506
Kostnader andrahandsupplåtelser	788	0
Kostnader överlåtelse och panter	-2 578	-3 414
Föreningsverksamhet	-154	-1 600
Kontorsutrustning och -material	-792	0
Konsulter	0	-25 291
Medlemsavgifter HSB	-14 460	0
Administration	0	-7 244
	-90 931	-91 067

Not 5 PERSONALKOSTNADER

Arvode till styrelsen	-15 000	0
Övriga arvoden	20 000	70 750
Sociala avgifter	1 571	28 514
	6 571	99 264

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-276 492	-276 492
	-276 492	-276 492

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

33 312 000

33 312 000

Ingående anskaffningsvärde mark

8 638 000

8 638 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**41 950 000****41 950 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 219 692

-1 943 200

Årets avskrivningar byggnader

-276 492

-276 492

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 496 184****-2 219 692****Utgående redovisat värde****39 453 816****39 730 308**

Redovisade värden byggnader

30 815 816

31 092 308

Redovisade värden mark

8 638 000

8 638 000

Fastighetsbeteckning: Balkongen 3**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

2015

21 600 000

4 214 000

25 814 000

25 814 000

Bostäder småhus

2015

8 128 000

2 864 000

10 992 000

8 276 000

29 728 000**7 078 000****36 806 000****34 090 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

18 700 000

18 700 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**18 700 000****18 700 000****Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

589 097

0

Skattekonto

9

0

Övriga kundfordringar

0

2 416

Övriga fordringar

0

1 351 749

589 106**1 354 165****Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

3 307

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

33 529

0

36 836**0****Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

Placering HSB 3 mån

3,10%

2025-02-14

800 000

0

800 000**0**

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,67%	2025-03-01	5 670 668	0
Stadshypotek AB	4,56%	2026-03-01	5 174 000	160 000
Stadshypotek AB	3,87%	2027-03-01	6 233 000	0
			17 077 668	160 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				11 247 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				160 000
Lån som ska konverteras inom ett år				5 670 668
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				5 830 668
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,36%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				640 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				16 277 668
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	0	1 076
	0	1 076

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	22 372	0
Upplupen revision	12 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	98 824	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	26 284
	133 196	26 284

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

David Wickström

Johan Holmberg

Niklas Svanberg

Ola Kallin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Johan Åhman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Carl Fagergren

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vikaholms Allé 2 i Växjö, org.nr. 769628-7361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vikaholms Allé 2 i Växjö för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vikaholms Allé 2 i Växjö för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande sätt.

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 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.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Åhman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Vikaholms Allé 2 i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID WICKSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:09:02



JOHAN HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:44:46



NIKLAS SVANBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:26:37



OLA KALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 10:47:37



JOHAN ÅHMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 08:12:53



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 16:00:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Vikaholms Allé 2 i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN ÅHMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 08:16:03



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 15:59:55



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.