



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vikaholms Allé 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

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

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen, Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tröskeln 1	2018	Växjö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2018 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2018

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 608 kvm. Byggnadernas totalyta är 2610 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Joel Fridriksson	Tjänstgörande suppleant
Tobias Petersson	Styrelseledamot
Niklas Fanta Lundgren	Styrelseledamot/Vice Ordförande
Joel Fridriksson	Suppleant
Azra Muratovic	Suppleant
Ali Halit Kadir	Styrelseledamot
Wendy Johansson	Styrelseledamot
Abdulwahid Hajdari	Suppleant

### Valberedning

Fredrik Strömberg  
Tobias Petersson  
Ali Kadir  
Niklas Fanta Lundgren  
Wendy Johansson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

### Revisorer

Katrine Elbra Godkänd revisor KPMG AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

2023 ● Rengöring Värmekrets Vikaholmsallén 39

### Planerade underhåll

2025 ● Rengöring av fasad, sedermera målning

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk och Hyresadministrativ förvaltning

Fastighetsskötselavtal

Gemensamt fastighetsskötselavtal, Brf Vikaholms Allé 5 och Brf

Hissbesiktning

Serviceavtal Hissar

Kollektivavtal Bredband

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB

HSB Sydost Fastighetsförvaltning  
g-ACK AB

Nordisk Hiss AB

Wexnet AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tröskeln GA:1, med en andel på 66.666%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar grönytor, besöksparkeringar, lekplats, snöröjning m.m..

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4%

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-10-01 med 10%

Enligt styrelsens beslut begärdes extra hyresinbetalning 2023-11-17

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4% och 2023-10-01 med 10%.

### **Förändringar i avtal**

Under året tecknades kollektivt bredbandsavtal med Wexnet AB

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 014 663	1 720 553	1 680 288	1 636 515
Resultat efter fin. poster	-926 274	-320 656	-171 959	-238 790
Soliditet (%)	60	60	60	60
Yttre fond	440 379	359 379	278 379	192 379
Taxeringsvärde	59 132 000	59 132 000	46 376 000	46 376 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	712	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 069	12 037	12 141	12 245
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 059	12 037	12 141	12 245
Sparande per kvm totalyta, kr	-127	97	154	128
Elkostnad per kvm totalyta, kr	127	119	53	48
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	46	49	59	63
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	49	50	51
Energikostnad per kvm totalyta, kr	222	218	162	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,80	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,95	-	-	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Betalning för uppsättning av laddboxar är med i detta resultatet. Därför blir förlusten mycket högre än jämfört med tidigare år.

Sedan har vi haft kostnader för att rengöra värmekretsen i ena huset.

Den största kostnadsökning vi har haft är lånekostnader pga. ökning av räntor.

Från den 1 Februari 2024 höjde vi avgiften med 20%.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	48 900 000	-	-	48 900 000
Fond, yttre underhåll	359 379	-	86 000	445 379
Balanserat resultat	-744 970	-320 656	-86 000	-1 151 626
Årets resultat	-320 656	320 656	-926 274	-926 274
<b>Eget kapital</b>	<b>48 193 753</b>	<b>0</b>	<b>-926 274</b>	<b>47 267 480</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 065 626
Årets resultat	-926 274
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 000
<b>Totalt</b>	<b>-2 077 900</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 077 900</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 014 663	1 720 553
Övriga rörelseintäkter	3	54 630	12 333
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 069 293</b>	<b>1 732 886</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 012 042	-836 501
Övriga externa kostnader	8	-194 324	-113 070
Personalkostnader	9	0	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-595 692	-573 750
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 802 058</b>	<b>-1 543 035</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>267 235</b>	<b>189 851</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 144	1 915
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 195 653	-512 422
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 193 509</b>	<b>-510 507</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-926 274</b>	<b>-320 656</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-926 274</b>	<b>-320 656</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	78 485 736	79 057 188
Maskiner och inventarier	12	266 606	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 752 342</b>	<b>79 057 188</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>78 752 342</b>	<b>79 057 188</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		36 442	30 917
Övriga fordringar	13	355 445	878 223
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>391 887</b>	<b>909 140</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	12 768
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>12 768</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>391 887</b>	<b>921 908</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 144 229</b>	<b>79 979 095</b>

## Balansräkning

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		48 900 000	48 900 000
Fond för yttre underhåll		445 379	359 379
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 345 379</b>	<b>49 259 379</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 151 626	-744 970
Årets resultat		-926 274	-320 656
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 077 899</b>	<b>-1 065 626</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>47 267 480</b>	<b>48 193 753</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	31 475 000	31 416 667
Leverantörsskulder		75 531	76 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	326 218	292 246
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 876 749</b>	<b>31 785 342</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 144 229</b>	<b>79 979 095</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>267 235</b>	<b>189 851</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	595 692	573 750
	<b>862 927</b>	<b>763 601</b>
Erhållen ränta	2 144	1 915
Erlagd ränta	-1 181 521	-439 119
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-316 449</b>	<b>326 397</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-132 250	-8 009
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	18 942	2 385
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-429 757</b>	<b>320 773</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-290 846	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-290 846</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	351 041	3
Amortering av lån	-292 708	-270 836
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>58 333</b>	<b>-270 833</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-662 270</b>	<b>49 940</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>889 899</b>	<b>839 959</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>227 628</b>	<b>889 899</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vikaholms Allé 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 826 976	1 713 823
Bredband	29 952	0
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	1 575	6 762
Överlåtelseavgift	2 626	0
Administrativ avgift	1 164	0
Vidarefakturerade kostnader	152 192	0
Öres- och kronutjämning	-2	-32
<b>Summa</b>	<b>2 014 663</b>	<b>1 720 553</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	12 273
Elstöd	54 630	0
Övriga intäkter	0	60
<b>Summa</b>	<b>54 630</b>	<b>12 333</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	99 396	86 429
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 912	3 957
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 301
Städning utöver avtal	2 400	0
Hissbesiktning	1 925	0
Bevakning	0	1 348
Gemensamma utrymmen	0	2 400
Snöröjning/sandning	15 232	12 686
Serviceavtal	30 322	7 377
Förbrukningsmaterial	175	0
<b>Summa</b>	<b>154 362</b>	<b>115 498</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	3 256
Övriga gemensamma utrymmen	0	875
VVS	36 223	0
Värmeanläggning/undercentral	18 750	0
Ventilation	1 031	0
Elinstallationer	9 930	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 864
Hissar	7 504	0
Mark/gård/utemiljö	0	6 297
<b>Summa</b>	<b>73 438</b>	<b>12 292</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	332 483	311 805
Uppvärmning	119 963	127 870
Vatten	126 654	128 242
Sophämtning/renhållning	96 240	86 391
<b>Summa</b>	<b>675 340</b>	<b>654 308</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	48 248	44 061
Bredband	60 654	10 343
<b>Summa</b>	<b>108 902</b>	<b>54 404</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	6 277	7 545
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	30 917	60
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	13 975
Föreningskostnader	32 786	11 125
Förvaltningsarvode enl avtal	59 300	38 064
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Administration	7 980	21 138
Konsultkostnader	22 138	21 163
<b>Summa</b>	<b>194 324</b>	<b>113 070</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	15 000
Arbetsgivaravgifter	0	4 713
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>19 713</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 194 171	512 325
Dröjsmålsränta	1 482	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	97
<b>Summa</b>	<b>1 195 653</b>	<b>512 422</b>

### NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	81 400 000	81 400 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>81 400 000</b>	<b>81 400 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 342 813	-1 769 063
Årets avskrivning	-571 452	-573 750
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 914 265</b>	<b>-2 342 813</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>78 485 736</b>	<b>79 057 188</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 550 000</i>	<i>12 550 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	9 132 000	9 132 000
<b>Summa</b>	<b>59 132 000</b>	<b>59 132 000</b>



<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	290 846	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>290 846</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-24 240	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-24 240</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>266 606</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	55 106	67
Skattefordringar	72 711	0
Klientmedel	0	315 216
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 025
Transaktionskonto	225 893	0
Borgo räntekonto	1 735	561 915
<b>Summa</b>	<b>355 445</b>	<b>878 223</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
OBOS Bank	löst	-	0	10 478 667
OBOS Bank	löst	-	0	10 469 000
OBOS Bank	löst	-	0	10 469 000
Nordea	2024-02-21	3,83 %	10 491 667	
Nordea	2024-02-21	3,83 %	10 491 666	
Nordea	2024-02-21	3,83 %	10 491 667	
<b>Summa</b>			<b>31 475 000</b>	<b>31 416 667</b>
Varav kortfristig del			31 475 000	31 416 667

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 975 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### **NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	138 129	123 997
Uppl kostnad arvoden	15 000	15 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 713	4 713
Förutbet hyror/avgifter	168 376	148 536
<b>Summa</b>	<b>326 218</b>	<b>292 246</b>

#### **NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	32 500 000	32 500 000

#### **NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Växjö

---

Ali Halit Kadir  
Styrelseledamot

---

Joel Fridriksson  
Tjänstgörande suppleant

---

Niklas Fanta Lundgren  
Styrelseledamot/Vice Ordförande

---

Tobias Petersson  
Styrelseledamot

---

Wendy Johansson  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 23:15

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 29.05.2024 15:10

DOCUMENT ID:

SyxcUtsEVR

ENVELOPE ID:

SJWYUKoNVC-SyxcUtsEVR

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Vikaholms Allé 5, 769632-0139 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALI HALIT KADIR alikadirson@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 15:14 29.05.2024 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/02/28) IP: 78.73.236.173
2. Joel Kent Eric Fridriksson Joel.fridriksson@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 15:39 29.05.2024 15:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/09) IP: 155.4.129.96
3. TOBIAS PETERSSON minuten@live.se	Signed Authenticated	29.05.2024 15:50 29.05.2024 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/05/06) IP: 78.79.229.9
4. NIKLAS FANTA LUNDGREN Niklasrlgepw195@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 09:34 30.05.2024 09:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/11/13) IP: 94.191.137.105
5. WENDY JOHANSSON Wendy.johansson@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 13:45 30.05.2024 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/18) IP: 104.28.31.63
6. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	30.05.2024 23:15 30.05.2024 23:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vikaholms Allé 5, org. nr 769632-0139

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vikaholms Allé 5 för år 2023.

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 2023 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 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 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 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 revisionsmed 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 de 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 5 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 den dag som framgår av den elektroniska underskrift

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 23:15

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 29.05.2024 15:10

DOCUMENT ID:

HyG58tj4NA

ENVELOPE ID:

SkfKLYIVER-HyG58tj4NA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Vikaholms Allé 5.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATRINE ELBRA	Signed	30.05.2024 23:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16)
katrine.elbra@kpmg.se	Authenticated	30.05.2024 23:13	Low	IP: 194.103.157.83

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed