

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vikaholm 2

769629-3922

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vikaholm 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Växjö Kommun, Kronobergs Län.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse och upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Det finns 36 stycken lägenheter i föreningen. Lägenhetsytorna är 2 922m² och är fördelade på:

12 st lägenheter med 2 rum och kök på 756 m²
12 st lägenheter med 3 rum och kök på 888 m²
12 st lägenheter med 4 rum och kök på 1 278 m²

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början var 53 stycken och vid årets slut 53 stycken.

Föreningens styrelse

Igor Kovbasiuk, styrelseordförande
Agnetha Eriksson, styrelseledamot
Kajsa Johansson, styrelseledamot
Philip Carlsson, styrelseledamot

Underhåll

2020: Investering i utemiljö
2021: Förbättring gräsmatta på fastigheten
2023: Investering i lekplats på bakgården och avtal med ny fastighetsförvaltare, ARC

Allmänt

Föreningen har under året 2023 hållit i en föreningsstämma.

Under året har föreningen höjt avgiften vid två tillfällen pga höjda räntor och kostnadsökningar, 5% från juli 2023 och 10% från oktober 2023.

Revisor

Helena Fälton Björkman, Advice revision Växjö AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	619	588	588
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 677	10 799	10 925
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 677	10 799	10 925
Sparande per kvm (kr/kvm)	16	141	149
Räntekänslighet (%)	17	18	19
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	135	135	126
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	92	92
Skuldränta (%)	2	1	1
Nettoomsättning	1 997	1 869	1 876
Balansomslutning	76 492	77 997	79 179
Rörelsemarginal (%)	-30	-23	-22
Soliditet (%)	58	59	59

Föreningen har två lån som omsätts under 2024 och de redovisas som kortfristiga skulder fastän de har långsiktig karaktär och har för avsikt att sättas om i nya lån.

Föreningen har haft intäkter i form av månadsavgifter från och med juni 2018.

Upplysning vid förlust

I år uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat om 1 259 726 kr, i förhållande till det egna kapitalet förväntas det inte påverka bostadsrättsföreningens ekonomiska plan och underhållsplan allt för mycket. Enligt underhållsplanen ligger nästa stora underhåll några år framåt. Föreningen uppvisar ett negativt kassaflöde. Man har en plan för att till nästa år ha ett positivt kassaflöde genom att avgifterna följer förändringarna kring högre räntor och kostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 635 000	585 200	-3 589 150	-894 146	45 736 904
Avsättning till underhållsfond		201 600	-201 600		0
Disposition av föregående års resultat:			-894 146	894 146	0
Årets resultat				-1 259 726	-1 259 726
Belopp vid årets utgång	49 635 000	786 800	-4 684 896	-1 259 726	44 477 178

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 684 896
årets förlust	-1 259 726
	-5 944 622

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	201 600
i ny räkning överföres	-6 146 222
	-5 944 622

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 996 570	1 869 199
Övriga intäkter		14 071	1 691
		2 010 641	1 870 890
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-951 168	-805 907
Övriga kostnader		-210 733	-172 507
Personalkostnader	4	-21 027	-19 986
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 307 879	-1 305 325
		-2 490 807	-2 303 725
Rörelseresultat		-480 166	-432 835
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-779 571	-461 311
		-779 560	-461 311
Resultat efter finansiella poster		-1 259 726	-894 146
Resultat före skatt		-1 259 726	-894 146
Årets resultat		-1 259 726	-894 146

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	75 903 855	77 067 214
Inventarier, verktyg och installationer	8	30 928	52 698
		75 934 783	77 119 912

Summa anläggningstillgångar

75 934 783

77 119 912

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		2 879	2 879
Övriga fordringar		6	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 928	98 667
		128 813	101 546

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

428 826

775 212

557 639

876 758

SUMMA TILLGÅNGAR

76 492 422

77 996 670

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

49 635 000

49 635 000

Fond för yttre underhåll

786 800

585 200

50 421 800

50 220 200

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-4 684 896

-3 589 150

Årets resultat

-1 259 726

-894 146

-5 944 622

-4 483 296

Summa eget kapital

44 477 178

45 736 904

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

10 305 318

10 363 950

Summa långfristiga skulder

10 305 318

10 363 950

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

20 892 456

21 189 280

Leverantörsskulder

184 968

137 290

Övriga skulder

284 456

284 456

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

348 046

284 790

Summa kortfristiga skulder

21 709 926

21 895 816

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

76 492 422

77 996 670

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 259 726

-894 146

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 307 879

1 305 325

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

48 153

411 179

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

-2 879

Förändring av kortfristiga fordringar

-27 268

-8 530

Förändring av leverantörsskulder

47 678

24 087

Förändring av kortfristiga skulder

63 256

92 589

Kassaflöde från den löpande verksamheten

131 819

516 446

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-122 750

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-122 750

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-355 456

-404 456

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-355 456

-404 456

Årets kassaflöde

-346 387

111 990

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

775 212

663 222

Likvida medel vid årets slut

428 825

775 212

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Lång och kortfristiga skulder

Föreningens lån som omsätts under 2024 har redovisats som kortfristiga fastän de har långsiktig karaktär och har för avsikt att sättas om i nya lån.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Indelningen av byggnad består i sin tur av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 40-100 år.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på

byggnader:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Installationer	40
Grundläggning	100
Stomme	100
Ytterväggar	50
Innerväggar	50
Yttertak	40
Fönster	40
Inventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Rörelsemarginal (%)
Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-1 807 638	-1 719 501
Värme	-156 532	-149 698
Bredband	-32 400	0
	-1 996 570	-1 869 199

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll av fastighet	385 906	325 465
El för belysning	66 010	105 112
Värme	205 620	171 323
Vatten och avlopp	121 678	118 985
Städning och renhållning	75 616	63 016
Hissar	61 089	0
Förbrukningsinventarier	14 948	14 831
Programvaror	5 504	2 425
Förbrukningsmaterial	1 422	
Ersättning till revisor	13 375	4 750
	951 168	805 907

Not 4 Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m. fl. och övriga anställda

	2023	2022
Styrelsearvode	16 000	14 000
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 027	4 398
Övriga personalkostnader	0	1 588
	21 027	19 986
	21 027	19 986

Föreningen har ej haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	-11	0
	-11	0

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader bank	779 511	461 011
Övriga räntekostnader	60	300
	779 571	461 311

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 018 563	83 018 563
Anskaffningar	122 750	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 141 313	83 018 563
Ingående avskrivningar	-5 951 349	-4 667 795
Årets avskrivningar	-1 286 109	-1 283 554
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 237 458	-5 951 349
Utgående redovisat värde	75 903 855	77 067 214
Bokfört värde mark	11 250 000	11 250 000
	11 250 000	11 250 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 852	108 852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 852	108 852
Ingående avskrivningar	-56 154	-34 383
Årets avskrivningar	-21 770	-21 771
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 924	-56 154
Utgående redovisat värde	30 928	52 698

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Hypotek	1,130	2024-11-20	10 363 950	10 503 950
Hypotek	4,629	2024-11-15	10 423 350	10 533 650
Hypotek	4,430	2025-11-19	10 410 474	10 515 630
			31 197 774	31 553 230
Kortfristig del av långfristig skuld			20 892 456	21 189 280

Kortfristig del som amorteras under 2024 är 355 456 kr.

Belopp som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen är 29 420 494 kr.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 090 000	33 090 000
	33 090 000	33 090 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Igor Kovbasiuk
Styrelseordförande

Agnetha Eriksson
Styrelseledamot

Kajsa Jonansson
Styrelseledamot

Philip Carlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor