

Årsredovisning

2022-10-01 – 2023-09-30

Bostadsrättsförening
Vikhems by

Org nr: 769633-4486



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Revisionsberättelse

Styrelsens ord

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Vikhems by får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

2022-10-01 till 2023-09-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-30.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorps Kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har inte ökat nämnvärt från föregående år. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån till högre ränta. Föreningens likviditet har under året ökat trots ökande kostnader för räntor.

Föreningens kassa har under året förändrats från 449% till 199%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 126% till 105%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 097 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 557 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stanstorp 5:366 i Staffanstorps kommun. På fastigheten finns 8 bostadslängor, 31 förråd, 2 miljöbyggnader. Byggnaderna är uppförda 2019. Föreningens adresser är Halmgränd 1-17, Högränd 1-13 och 2-18 samt Spannmålsgränd 2-18.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
5 rum och kök	29
6 rum och kök	2

Total bostadsarea	3 561 m ²
Årets taxeringsvärde	61 444 000
Föregående års taxeringsvärde	61 444 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 62 tkr och planerat underhåll för 0 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Teknisk status Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 62 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Daniel Siljegovic Persson	Ordförande
Sebastian Stagmo	Ledamot
Robert Molter	Ledamot
Simon Christoffersson	Ledamot

Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Andreas Romansoff (avgått)	Suppleant
Therese Stendahl	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Helena Fälton Björkman	Auktoriserad revisor

Valberedning

Linda Holst
Jonathan Hannrup

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Årsavgiften har under året ökat.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjda årsavgift med 10% från 2024-02-01.

Årsavgifterna 2022/2023 uppgår i genomsnitt till 746 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 657 475	1 987 212	1 987 212	1 987 212	0
Resultat efter finansiella poster	-539 609	-206 303	-281 241	-196 000	147 000
Årets resultat	-539 609	-206 303	-281 241	-196 000	147 000
Balansomslutning	114 736 748	115 394 639	116 237 000	117 089 000	150 186 000
Soliditet %	58	58	57,9	58	45
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	746	558	559	559	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 331	13 491	13 666	13 842	-



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 645 000	95 522	-425 799	-206 303
Disposition enl. årsstämmobeslut			-206 303	206 303
Reservering underhållsfond (avser 2 år)		122 888	-122 888	
Årets resultat				-539 609
Vid årets slut	67 645 000	218 410	-754 990	-539 609

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-693 547
Årets resultat	-539 609
Årets fondreservering enligt stadgarna	-61 444
Summa	-1 294 599

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 294 599**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-10-01 2023-09-30	2021-10-01 2022-09-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 657 475	1 987 212
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 655	7 154
Summa rörelseintäkter		2 671 130	1 994 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-369 753	-383 763
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 041	-71 858
Personalkostnader	Not 6	-34 500	-31 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 096 784	-1 081 004
Summa rörelsekostnader		-1 717 078	-1 568 363
Rörelseresultat		954 052	426 003
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 642	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 497 303	-632 306
Summa finansiella poster		-1 493 661	-632 306
Resultat efter finansiella poster		-539 609	-206 303
Årets resultat		-539 609	-206 303



Balansräkning

Belopp i kr		2023-09-30	2022-09-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	113 181 984	114 262 988
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	23 670	39 450
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	143 164	0
Summa materiella anläggningstillgångar		113 348 818	114 302 438
Summa anläggningstillgångar		113 348 818	114 302 438
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	259 698	242 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	109 930	52 658
Summa kortfristiga fordringar		369 628	294 931
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 018 302	797 270
Summa kassa och bank		1 018 302	797 270
Summa omsättningstillgångar		1 387 931	1 092 201
Summa tillgångar		114 736 748	115 394 639



Balansräkning

Belopp i kr	2023-09-30	2022-09-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	67 645 000	67 645 000	
Fond för yttre underhåll	218 410	95 522	
Summa bundet eget kapital	67 863 410	67 740 522	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-754 991	-425 799	
Årets resultat	-539 609	-206 303	
Summa fritt eget kapital	-1 294 599	-632 102	
Summa eget kapital	66 568 811	67 108 420	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	47 419 820
Summa långfristiga skulder		0	47 419 820
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	47 471 760	623 280
Förskott från kunder	Not 17	0	5 421
Leverantörsskulder	Not 18	205 236	11 866
Övriga skulder	Not 19	21 386	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	469 556	225 833
Summa kortfristiga skulder		48 167 938	866 400
Summa eget kapital och skulder		114 736 748	115 394 639



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-30	2022-09-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-539 609	-206 303
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 096 784	1 081 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	557 175	874 701
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-74 697	8 550
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	453 058	-12 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	935 536	870 258
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-143 164	-39 450
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-143 164	-39 450
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-571 340	-623 280
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-571 340	-623 280
Årets kassaflöde	221 032	207 528
Likvidamedel vid årets början	797 270	589 742
Likvidamedel vid årets slut	1 018 302	797 270
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avsättning till underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har gjorts i enlighet med föreningens stadagar.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip
Stomme och grund	0,5%
Tak och fasad	2,0%
Fönster och dörrar	3,3%
Värmepump och uc	5,0%
Installationer	2,0%
Vitvaror	6,6%
Våtrum	2,0%
Kök	3,3%
Inventarier	5,0%
Övrigt	2,0%

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-10-01 2023-09-30	2021-10-01 2022-09-30
Årsavgifter, bostäder	2 657 475	1 987 212
Summa nettoomsättning	2 657 475	1 987 212

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-10-01 2023-09-30	2021-10-01 2022-09-30
Övriga ersättningar	6 315	7 154
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-22	0
Övriga rörelseintäkter	7 363	0
Summa övriga rörelseintäkter	13 655	7 154

Not 4 Driftskostnader

	2022-10-01 2023-09-30	2021-10-01 2022-09-30
Reparationer	-62 465	-13 114
Försäkringspremier	-46 742	-42 895
Snö- och halkbekämpning	-1 617	-12 471
Vatten	-168 051	-181 078
Fastighetsel	-12 132	-12 413
Sophantering och återvinning	-78 746	-88 189
Förvaltningsarvode drift	0	-33 603
Summa driftskostnader	-369 753	-383 763

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-10-01 2023-09-30	2021-10-01 2022-09-30
Förvaltningsarvode administration	-117 865	-31 956
Lokalkostnader	-900	0
Arvode, yrkesrevisorer	-33 250	-14 375
Kreditupplysningar	0	-150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 732	-6 265
Medlems- och föreningsavgifter	-6 382	-5 037
Konsultarvoden	0	-9 444
Bankkostnader	-2 958	-3 031
Övriga externa tjänster	-43 954	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-216 041	-71 858

Not 6 Personalkostnader

	2022-10-01 2023-09-30	2021-10-01 2022-09-30
Styrelsearvoden	-26 250	-24 150
Sociala kostnader	-8 250	-7 558
Summa personalkostnader	-34 500	-31 738



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-10-01 2023-09-30	2021-10-01 2022-09-30
Avskrivning Byggnader	-1 081 004	-1 081 004
Avskrivning Installationer	-15 780	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 096 784	-1 081 004

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-10-01 2023-09-30	2021-10-01 2022-09-30
Övriga ränteintäkter	3 642	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 642	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-10-01 2023-09-30	2021-10-01 2022-09-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 497 243	-632 306
Övriga räntekostnader	-60	-87
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 497 303	-632 306

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2023-09-30	2022-09-30
Byggnader	107 378 063	107 378 063
Mark	10 127 937	10 127 937
	117 506 000	117 506 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	117 506 000	117 506 000

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-3 243 012	-2 162 108
	-3 243 012	-2 162 108

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	1 081 004	1 081 004
	1 081 004	1 081 004

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 324 016	-3 243 012
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	113 181 984	114 262 988
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	103 054 047	104 135 051
Mark	10 127 937	10 127 937

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-09-30	2022-09-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	39 450	0
	39 450	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg		39 450
	0	39 450
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 450	39 450
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-15 780	0
	-15 780	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-15 780	0
	-15 780	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 780	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 670	39 450
Varav		
Inventarier och verktyg	23 670	39 450

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-09-30	2022-09-30
Vid årets slut	143 164	0

Not 13 Övriga fordringar

	2023-09-30	2022-09-30
Skattekonto	259 698	242 273
Summa övriga fordringar	259 698	242 273

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-09-30	2022-09-30
Förutbetalda försäkringspremier	33 865	29 809
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 250	0
Förutbetald vattenavgift	10 184	0
Förutbetald renhållning	24 631	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	22 850
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 930	52 658

Not 15 Kassa och bank

	2023-09-30	2022-09-30
Transaktionskonto	1 018 302	797 270
Summa kassa och bank	1 018 302	797 270

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-09-30	2022-09-30
Inteckningslån	47 471 760	48 043 100
Nästa års lån som villkorsändras	-47 471 760	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-623 280
Långfristig skuld vid årets slut	0	47 419 820

Under nästa räkenskapsår ska 46 848 480 kr villkorsändras och 623 280 kr amorteras varför totalt 47 471 760 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 44 355 360 kr.

Not 17 Förskott från kunder

	2023-09-30	2022-09-30
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	0	5 421
Summa förskott från kunder	0	5 421

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-09-30	2022-09-30
Leverantörsskulder	3 548	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	201 688	11 866
Summa leverantörsskulder	205 236	11 866

Not 19 Övriga skulder

	2023-09-30	2022-09-30
Skuld sociala avgifter och skatter	14 834	0
Clearing	6 552	0
Summa övriga skulder	21 386	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-09-30	2022-09-30
Upplupna löner	0	24 150
Upplupna sociala avgifter	8 248	7 588
Upplupna räntekostnader	155 740	0
Upplupna elkostnader	860	0
Upplupna vattenavgifter	3 693	0
Upplupna kostnader för renhållning	31 122	0
Upplupna revisionsarvoden	15 250	0
Upplupna styrelsearvoden	26 250	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	28 494
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	228 393	165 601
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	469 556	225 833

Not Ställda säkerheter

	2023-09-30	2022-09-30
Företagsinteckning	49 861 000	49 861 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Daniel Siljegovic Persson

Simon Christoffersson

Sebastian Stagmo

Robert Molter

Min revisionsberättelse har lämnats

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557512327714

Dokument

ÅR 2022-2023

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-03-07 15:14:37 CET (+0100) av Leyla Sangin (LS)

Färdigställt 2024-03-14 13:19:54 CET (+0100)

Initierare

Leyla Sangin (LS)

Riksbyggen

leyla.x.sangin@riksbyggen.se

Signerare

Daniel Siljegovic Persson (DSP)

Brf Vikhems By

daniel.s.persson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Siljegovic Persson"

Signerade 2024-03-10 23:58:47 CET (+0100)

Robert Molter (RM)

Brf Vikhems By

robert.molter17@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT MOLTER"

Signerade 2024-03-09 15:14:40 CET (+0100)

Sebastian Stagmo (SS)

Brf Vikhems By

staagmo0@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SEBASTIAN STAGMO"

Signerade 2024-03-14 12:14:34 CET (+0100)

Simon Grönsterwall Christoffersson (SGC)

Brf Vikhems By

simonkristoffersson@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIMON GRÖNSTERWALL CHRISTOFFERSSON"

Signerade 2024-03-09 13:05:08 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512327714

Helena Fälton Björkman (HFB)

Advice Revision

helena.bjorkman@advicerevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Helena Björkman"

Signerade 2024-03-14 13:19:54 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vikhems by, org. nr 769633-4486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vikhems by för räkenskapsåret 2022-10-01—2023-09-30.

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 30 september 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisorssed 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. Risken 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 Vikhems by för räkenskapsåret 2022-10-01—2023-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 elektroniska underskrift

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foesatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Vikhems by

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Vikhems by i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

