



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vikaholm Vindskivan i Växjö

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. 5
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. 16</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 och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-17 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vindskivan 2	2018	Växjö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2018

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 922 kvm. Byggnadernas totalyta är 2922 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Dennis Andersson	Ordförande
Amela Ruscukic Topalovic	Styrelseledamot
Demal Hodic	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman teckas av två styrelseledamöter i förening

### Revisorer

Eva Mari Yng    Revisor    BDO

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-17. Fyllnadsväl, då styrelseledamot lämnade styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

2022 ● Injustering av ventilation i samtliga 36 lägenheter

2021 ● Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK

### Planerade underhåll

2024 ● Installation av laddpunkter för elbilar  
Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK  
Ommålning av linjer på parkering

### Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	ARC Fastighetspartner
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum
Fjärrvärme	Växjö Energi
Vatten & Avlopp	Växjö kommun, Vatten och Avlopp
Elleverantör	Eon
Sophämtning	SSAM/Prezero Recycling
Serviceavtal, hiss	Schindler Hiss

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under året, så har föreningen haft en kraftig ränteutveckling som påverkat utgifterna väsentligt. Förening har haft ett rörligt 3 mån STIBOR lån sedan oktober 2022, och ränteutvecklingen på detta lån gick från 2,262% i nov-jan 2023 till 4,362% i aug-okt 2023, för att därefter omförhandlas. Även ett bundet lån på 2,40% löpte ut under året, och fick omförhandlas i oktober 2023 till högre ränta.

Lånen efter omförhandling i oktober 2023 är:

- 1-årigt lån på 4,80%, med omförhandling i oktober 2024.
- 2-årigt lån på 4,68%, med omförhandling i oktober 2025.

I Januari 2023, så höjdes både månadsavgift och värmeavgift. Värmeavgiften höjdes med 30,3% för att täcka faktisk kostnad 2022 samt förväntade ökning under 2023.

Under året gjordes också ansökan om Elstöd till företag på 11 932 kr, vilken beviljades.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3,07%.

#### Förändringar i avtal

Vi ingick ett separat serviceavtal för hissarna med Schindler Hiss, då ett 5-årigt avtal som ingått med installationen av hissarna, löpte ut.

### Övriga uppgifter

Informationsmöte om låneräntor och påverkan av dessa hölls den 30 augusti.

Ett avtal om installation av laddstolpar ingicks med VEAB i oktober, där investering på 112 000 kr exklusive moms beslutats. Ansökan om investeringsbidrag på upp till 60 000 kr, har också beslutats. Kostnaden för installation av laddstolpar hamnar på 2024.

Det pågår också ett långsiktigt arbete att rusta upp gården med blommor, möbler och grillmöjligheter.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 56 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 161 667	2 060 658	2 050 272	1 955 792
Resultat efter fin. poster	-940 957	-660 380	-726 732	-881 920
Soliditet (%)	58	59	60	59
Yttre fond	1 077 711	886 874	697 200	525 600
Taxeringsvärde	73 800 000	73 800 000	57 200 000	57 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	737	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 422	11 543	11 664	11 785
Skuldsättning per kvm totalyta	11 422	11 543	11 664	11 785
Sparande per kvm totalyta	145	241	219	155
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	52	24	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	65	39	63	65
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	47	46	40
Energikostnad per kvm totalyta	138	138	133	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	-	-	-
Räntekänslighet (%)	15,51	-	-	-

**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.

**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

Det negativa resultatet beror främst på avskrivningen, som belastar resultatet med ca 1 335 000 kr varje år. Under 2023 har också räntekostnaderna ökat, vilket inte kompenseras med ökad månadsavgift i tillräcklig grad.

Inför 2024 har dock månadsavgiften höjts för att kompensera de ökade ränteutgifterna under 2023 och 2024. Med denna höjning, så räknar vi med ett sparande som ska täcka årlig avsättning till underhållsfond utöver de budgeterade underhållskostnaderna.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	52 404 000	-	-	52 404 000
Fond, yttre underhåll	886 874	-30 563	221 400	1 077 711
Balanserat resultat	-4 230 198	-629 817	-221 400	-5 081 415
Årets resultat	-660 380	660 380	-940 957	-940 957
<b>Eget kapital</b>	<b>48 400 296</b>	<b>0</b>	<b>-940 957</b>	<b>47 459 339</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 860 015
Årets resultat	-940 957
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-221 400
<b>Totalt</b>	<b>-6 022 372</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	27 950
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 994 422</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	2 161 667	2 060 658
Övriga rörelseintäkter	3	11 941	3 642
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 173 608</b>	<b>2 064 300</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-825 734	-817 031
Övriga externa kostnader	9	-91 938	-93 562
Personalkostnader	10	-16 756	-18 923
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 335 384	-1 335 380
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 269 812</b>	<b>-2 264 895</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-96 204</b>	<b>-200 595</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 786	1 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-856 540	-461 674
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-844 754</b>	<b>-459 785</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-940 957</b>	<b>-660 380</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-940 957</b>	<b>-660 380</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	80 330 168	81 665 552
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 330 168</b>	<b>81 665 552</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>80 330 168</b>	<b>81 665 552</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		29 454	6 600
Övriga fordringar	13	1 189 216	982 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	16 394	14 750
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 235 064</b>	<b>1 003 376</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	-9
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>-9</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 235 064</b>	<b>1 003 367</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 565 232</b>	<b>82 668 919</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 404 000	52 404 000
Fond för yttre underhåll		1 077 711	886 874
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 481 711</b>	<b>53 290 874</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 081 415	-4 230 198
Årets resultat		-940 957	-660 380
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 022 372</b>	<b>-4 890 578</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>47 459 339</b>	<b>48 400 296</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 128 264	11 062 740
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 128 264</b>	<b>11 062 740</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	22 246 936	22 665 820
Leverantörsskulder		61 380	68 705
Övriga kortfristiga skulder		117 902	117 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	551 412	353 456
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 977 629</b>	<b>23 205 883</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 565 232</b>	<b>82 668 919</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-96 204</b>	<b>-200 595</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 335 384	1 335 380
	<b>1 239 180</b>	<b>1 134 784</b>
Erhållen ränta	11 786	1 889
Erlagd ränta	-739 107	-421 273
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>511 860</b>	<b>715 401</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 640	-7 706
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	73 198	-8 850
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>548 417</b>	<b>698 844</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-353 360	-353 360
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-353 360</b>	<b>-353 360</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>195 057</b>	<b>345 484</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>974 277</b>	<b>628 793</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 169 334</b>	<b>974 277</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vikaholm Vindskivan i Växjö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 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	1 - 2,5 %
---------	-----------

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	1 963 872	1 905 345
Uppvärmning	188 604	145 000
Pantsättningsavgift	2 625	10 385
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	2 628	0
Öres- och kronutjämning	-1	-71
<b>Summa</b>	<b>2 161 667</b>	<b>2 060 658</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	11 932	0
Övriga intäkter	9	3 642
<b>Summa</b>	<b>11 941</b>	<b>3 642</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	110 402	110 448
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 773	10 725
Hissbesiktning	3 295	4 137
Gårdkostnader	18 515	0
Gemensamma utrymmen	5 696	9 083
Sophantering	0	11 688
Snöröjning/sandning	58 594	73 645
Serviceavtal	12 713	0
Förbrukningsmaterial	125	0
<b>Summa</b>	<b>213 113</b>	<b>219 726</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 868	0
Trapphus/port/entr	7 598	0
Dörrar och lås/porttele	6 110	6 455
VVS	2 109	0
Värmeanläggning/undercentral	1 003	1 259
Ventilation	8 680	28 699
Hissar	29 010	10 782
Mark/gård/utemiljö	2 025	0
<b>Summa</b>	<b>58 402</b>	<b>47 195</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	27 950	30 563
<b>Summa</b>	<b>27 950</b>	<b>30 563</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	83 873	152 569
Uppvärmning	188 836	114 675
Vatten	130 731	135 952
Sophämtning/renhållning	76 167	73 200
<b>Summa</b>	<b>479 607</b>	<b>476 396</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	46 662	43 151
<b>Summa</b>	<b>46 662</b>	<b>43 151</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 645	2 501
Revisionsarvoden extern revisor	28 873	27 906
Styrelseomkostnader	1 310	0
Föreningskostnader	1 273	190
Förvaltningsarvode enl avtal	47 010	45 686
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Administration	1 585	17 279
<b>Summa</b>	<b>91 938</b>	<b>93 562</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	12 750	14 400
Arbetsgivaravgifter	4 006	4 523
<b>Summa</b>	<b>16 756</b>	<b>18 923</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	856 540	461 665
Övriga räntekostnader	0	9
<b>Summa</b>	<b>856 540</b>	<b>461 674</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	87 340 000	87 340 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>87 340 000</b>	<b>87 340 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 674 448	-4 339 069
Årets avskrivning	-1 335 384	-1 335 380
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 009 832</b>	<b>-5 674 448</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>80 330 168</b>	<b>81 665 552</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 250 000</i>	<i>11 250 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	16 800 000
<b>Summa</b>	<b>73 800 000</b>	<b>73 800 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	19 882	7 740
Klientmedel	0	326 404
Transaktionskonto	301 875	0
Borgo räntekonto	867 459	647 882
<b>Summa</b>	<b>1 189 216</b>	<b>982 026</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	438	0
Förutbet försäkr premier	15 956	14 750
<b>Summa</b>	<b>16 394</b>	<b>14 750</b>



<b>NOT 15, 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>
Nordea	2025-10-15	4,68 %	11 248 720	11 369 176
Nordea	2024-10-21	0,71 %	11 062 740	11 179 192
Nordea	2024-10-18	4,80 %	11 063 740	11 179 192
<b>Summa</b>			<b>33 375 200</b>	<b>33 728 560</b>
Varav kortfristig del			22 246 936	22 665 820

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 792 940 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn el	5 423	11 147
Uppl kostnad Värme	34 897	28 094
Uppl kostn räntor	231 416	113 983
Uppl kostnad Sophämtning	0	1 936
Uppl kostnad arvoden	10 750	14 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 378	4 523
Förutbet hyror/avgifter	244 503	179 373
<b>Summa</b>	<b>530 367</b>	<b>353 456</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	34 936 000	34 936 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Från 1 januari 2024, så höjdes månadsavgiften med 38,0% med bakgrund av att räntekostnaderna på lånen ökade kraftigt under 2023, och de omförhandlade lånen har räntor på 4,80% respektive 4,68% som främst kommer påverka 2024 och 2025. Även värmeavgiften höjdes med 18,8% på grund av höjningar från leverantören VEAB.

## Underskrifter

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

Växjö

---

Amela Ruscukic Topalovic  
Styrelseledamot

---

Demal Hodic  
Styrelseledamot

---

Dennis Andersson  
Ordförande

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

---

BDO  
Eva Mari Yng  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 12:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.05.2024 10:33

DOCUMENT ID:

H1mv1xAgfR

ENVELOPE ID:

B1xvyx0xzC-H1mv1xAgfR

DOCUMENT NAME:

Brf Vikaholm Vindskivan i Växjö, 769629-3849 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DENNIS ANDERSSON dennis.andersson.009@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 22:08 02.05.2024 21:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/16) IP: 98.128.186.72
2. DEMAL HODIC jammal2906@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 09:24 06.05.2024 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/29) IP: 79.138.39.33
3. AMELA RUSCUKIC TOPALOVIC amela.ruscukic.topalovic@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 17:42 06.05.2024 17:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/11) IP: 155.4.129.170
4. Eva Mari Yng eva.yng@bdo.se	Signed Authenticated	07.05.2024 12:55 07.05.2024 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/14) IP: 217.119.170.26

\* 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 Vikaholm Vindskivan i Växjö  
Org.nr. 769629-3849

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vikaholm Vindskivan i Växjö för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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.

#### 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. 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 upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## 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 Vikaholm Vindskivan i Växjö för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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.

### Revisorers 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eva Yng

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 12:54

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.05.2024 10:33

DOCUMENT ID:

HJbDJReG0

ENVELOPE ID:


SJvkl0xzR-HJbDJReG0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Mari Yng eva.yng@bdo.se	 Signed Authenticated	07.05.2024 12:54 07.05.2024 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/14) IP: 217.119.170.26

\* 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