



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Vikaholms Allé 2 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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2014-09-17 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
Balkongen 3	2015	Växjö

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkring Kronoberg.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 635 kvm. Byggnadernas totalyta är 1636 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Johan Fredrik Åhman	Ordförande
David Wickström	Styrelseledamot
Johan Holmberg	Styrelseledamot
Ola Anders Kallin	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Carl Fagergren Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-06. Första möte för att införa HSB Normalstadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2015-2021 ● Takbesiktning

2022 ● Fasadvätt

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning HSB

Underhållsplan HSB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Balkongen GA:1, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar det är inte en formell samfällighet (med förening) utan en gemensamhetsanläggning som avser grönområdena (gräsmattor, lekplats, parkering) mellan de olika föreningarna. Alla beslut tas i konsensus och det som vi har gemensamt i dag är snöröjning samt att respektive förening var tredje år oljar lekplatsen..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Vi har bytt ekonomisk förvaltning från SBC till HSB (går i kraft 240101) samt skaffat underhållsplan från HSB och blivit en HSB förening.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 034 642	950 476	938 880	938 880
Resultat efter fin. poster	-13 396	-81 625	72 758	47 400
Soliditet (%)	58	57	57	57
Yttre fond	311 050	351 738	-300 738	-251 658
Taxeringsvärde	34 090 000	34 090 000	29 339 000	29 339 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	632	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 543	10 634	-10 732	-10 830
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 536	10 634	-10 732	-10 830
Sparande per kvm totalyta, kr	161	176	214	214
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	26	9	7
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	7	23	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	62	33	32	24
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,19	1,31	-	-
Räntekänslighet (%)	16,69	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Höga räntor ställer till det.

Vi kommer att se över avgifterna för att se hur mycket vi evt behöver höja.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	23 300 000	-	-	23 300 000
Fond, yttre underhåll	351 738	-91 688	51 000	311 050
Balanserat resultat	247 634	10 063	-51 000	206 697
Årets resultat	-81 625	81 625	-13 396	-13 396
Eget kapital	23 817 747	0	-13 396	23 804 351

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	257 697
Årets resultat	-13 396
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-51 000
Totalt	193 328

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	193 328

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 034 642	950 476
Övriga rörelseintäkter	3	0	180
Summa rörelseintäkter		1 034 642	950 656
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-418 171	-345 702
Övriga externa kostnader	9	-91 067	-71 662
Personalkostnader	10	99 264	-112 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276 492	-277 600
Summa rörelsekostnader		-686 466	-807 368
RÖRELSERESULTAT		348 176	143 288
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 883	4 595
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-379 455	-229 508
Summa finansiella poster		-361 572	-224 913
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-13 396	-81 625
ÅRETS RESULTAT		-13 396	-81 625

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	39 730 308	40 006 800
Summa materiella anläggningstillgångar		39 730 308	40 006 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 730 308	40 006 800
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 416	2 716
Övriga fordringar	13	1 351 749	1 525 932
Summa kortfristiga fordringar		1 354 165	1 528 648
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	3 252
Summa kassa och bank		0	3 252
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 354 165	1 531 900
SUMMA TILLGÅNGAR		41 084 473	41 538 700

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 300 000	23 300 000
Fond för yttre underhåll		311 050	351 738
Summa bundet eget kapital		23 611 050	23 651 738
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		206 697	247 634
Årets resultat		-13 396	-81 625
Summa fritt eget kapital		193 301	166 009
SUMMA EGET KAPITAL		23 804 351	23 817 747
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 004 668	11 903 668
Summa långfristiga skulder		11 004 668	11 903 668
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 233 000	5 494 000
Leverantörsskulder		15 094	106 355
Övriga kortfristiga skulder		1 076	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	26 284	216 930
Summa kortfristiga skulder		6 275 454	5 817 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 084 473	41 538 700

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	348 176	143 288
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	276 492	277 600
	624 668	420 888
Erhållen ränta	17 883	4 595
Erlagd ränta	-379 455	-229 508
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	263 096	195 975
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 394	-3 810
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-280 831	147 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 341	340 056
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	120 000	80 000
Amortering av lån	-280 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-160 000	-160 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-176 341	180 056
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 528 081	1 348 025
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 351 740	1 528 081

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Vikaholms Allé 2 i Växjö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 032 744	938 800
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	525	11 592
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	0	84
Summa	1 034 642	950 476

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	180
Summa	0	180

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	80 474	10 312
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 379	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	1 250
Gårdkostnader	1 076	7 379
Gemensamma utrymmen	0	2 647
Sophantering	8 226	0
Snöröjning/sandning	22 100	16 850
Serviceavtal	14 594	31 712
Förbrukningsmaterial	4 980	5 572
Summa	137 829	75 721

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	80	0
Dörrar och lås/porttele	2 076	0
VVS	30 971	8 452
Ventilation	26 443	11 622
Elinstallationer	5 278	4 301
Hissar	30 656	21 706
Summa	95 504	46 081

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fasader	0	91 688
Summa	0	91 688

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	66 237	41 749
Vatten	35 352	12 170
Sophämtning/renhållning	34 842	50 159
Grovsopor	18 328	0
Summa	154 759	104 078

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30 079	28 134
Summa	30 079	28 134

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	13 012	0
Styrelseomkostnader	0	628
Föreningskostnader	1 600	0
Förvaltningsarvode enl avtal	40 506	41 614
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Administration	7 244	17 022
Konsultkostnader	25 291	12 338
Summa	91 067	71 662

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	-70 750	80 750
Arbetsgivaravgifter	-28 514	31 655
Summa	-99 264	112 405

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	378 847	229 508
Dröjsmålsränta	608	0
Summa	379 455	229 508

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 950 000	41 950 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 950 000	41 950 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 943 200	-1 665 600
Årets avskrivning	-276 492	-277 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 219 692	-1 943 200
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 730 308	40 006 800
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 638 000</i>	<i>8 638 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 180 000	28 180 000
Taxeringsvärde mark	5 910 000	5 910 000
Summa	34 090 000	34 090 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9	9
Klientmedel	0	501 896
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 094
Transaktionskonto	283 857	0
Borgo räntekonto	1 067 883	1 022 933
Summa	1 351 749	1 525 932

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Summa	0	0

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-01	1,08 %	6 233 000	6 233 000
Handelsbanken	2025-03-01	1,67 %	5 670 668	5 670 668
Handelsbanken	2026-03-01	4,56 %	5 334 000	5 670 668
Summa			17 237 668	17 397 668
Varav kortfristig del			6 233 000	5 494 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 237 668 kr.

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

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad arvoden	20 000	100 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	37 940
Förutbet hyror/avgifter	0	78 240
Summa	26 284	216 930

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 700 000	18 700 000

Underskrifter

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

Växjö

David Wickström
Styrelseledamot

Johan Holmberg
Styrelseledamot

Lars Johan Fredrik Åhman
Ordförande

Ola Anders Kallin
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Carl Fagergren
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2024 11:04

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 18.04.2024 14:38

DOCUMENT ID:

B1lnZPcCIR

ENVELOPE ID:

H1INN5AeC-B1lnZPcCIR

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Vikaholms Allé 2 i Växjö, 769628-7361 - Ej undertecknad år sredovisning 2023 (1).pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID ROGER HENRY WICKSTRÖM davwic96@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 15:02 18.04.2024 15:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/04/28) IP: 78.79.164.150
2. JOHAN HOLMBERG Johhol1103@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 18:15 18.04.2024 18:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/09/03) IP: 83.233.197.223
3. Lars Johan Fredrik Åhman johan614@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 19:06 18.04.2024 19:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/14) IP: 89.233.250.140
4. Anders Ola Kallin ola.kallin@outlook.com	Signed Authenticated	19.04.2024 11:03 19.04.2024 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/04/21) IP: 92.32.17.42
5. Carl Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren carl.fagergren@borevision.se	Signed Authenticated	19.04.2024 11:04 19.04.2024 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/29) IP: 52.166.4.227

* 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