

Årsredovisning BRF Vikhem Norra att signera/Annual report to sign

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: ÅR Bostadsrättsföreningen Vikhem Norra 240101-241231.pdf

Size: 137015 byte

Hash value SHA256:

7d7f3154ad7edff5782b9dbfd15975b750715b39f6ae015be2c09803d862b354

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

Maria De La Paz De Bony 19770925-2329

Signerat med BankID 2025-04-29 10:43 Ref: 019680b6-de60-758c-b2f9-57568b6da5a6

Frida Annette Skog 19800603-3545

Signerat med BankID 2025-04-29 11:05 Ref: 019680cb-58f1-723b-9409-45b8e2d2ff64

Carl Mattias Turesson 19860308-4016

Signerat med BankID 2025-04-29 11:10 Ref: 019680cf-caee-7f25-a7a2-92e0b3493ce3

Edward Joseph Mbuya 19821011-7316

Signerat med BankID 2025-04-29 11:18 Ref: 019680d6-b4ae-7ccd-b4a9-4e777c7838ad

Steven Gaoyong Guan 19810818-6795

Signerat med BankID 2025-04-29 18:11 Ref: 01968250-aaa8-7f81-8eda-c26499534dc2

Lars Daniel Palmberg 19770525-2513

Signerat med BankID 2025-05-04 09:41 Ref: 01969a3d-9b48-706a-a5b3-d85a706fb680

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vikhem Norra
769635-9889

Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vikhem Norra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Vikhem Norra har som ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stanstorp 5:370 i Staffanstorp.

Bostadsrättsföreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört en avgiftshöjning för att täcka upp för höjda räntekostnader. Trots att föreningen behåller ett positivt kassaflöde redovisar föreningen förlust, styrelsen ser dock inte någon risk för att föreningen inte kan möta framtida ekonomiska åtaganden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	989	950	903	906
Resultat efter finansiella poster	-11	-104	135	130
Soliditet (%)	68,1	68,0	67,4	67,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	481	462	440	440
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 800	9 860	10 168	10 230
Sparande per kvm (kr/kvm)	209	189	279	276
Räntekänslighet (%)	20,4	21,3	23,1	23,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,8	94,6	98,9	98,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 380 000	393 697	170 429	-103 728	42 840 398
Disposition av föregående års resultat:		103 404	-207 132	103 728	0
Årets resultat				-11 095	-11 095
Belopp vid årets utgång	42 380 000	497 101	-36 703	-11 095	42 829 303

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-36 703
årets förlust	-11 095
	-47 798

behandlas så att avsättning till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	105 472 -153 270 -47 798
--	---------------------------------------

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	2	988 568	949 589
Övriga rörelseintäkter		0	42 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		988 568	991 589

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader		-169 953	-253 347
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-430 597	-430 597
Summa rörelsekostnader		-600 550	-683 944
Rörelseresultat		388 018	307 645

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 198	6 967
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 311	-418 340
Summa finansiella poster		-399 113	-411 373
Resultat efter finansiella poster		-11 095	-103 728

Resultat före skatt		-11 095	-103 728
----------------------------	--	----------------	-----------------

Årets resultat		-11 095	-103 728
-----------------------	--	----------------	-----------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	61 247 797	61 678 394
Summa materiella anläggningstillgångar		61 247 797	61 678 394
Summa anläggningstillgångar		61 247 797	61 678 394
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 414	11 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 892	56 714
Summa kortfristiga fordringar		55 306	68 012
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 566 536	1 260 234
Summa kassa och bank		1 566 536	1 260 234
Summa omsättningstillgångar		1 621 842	1 328 246
SUMMA TILLGÅNGAR		62 869 639	63 006 640

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 380 000	42 380 000
Fond för yttre underhåll		497 101	393 697
Summa bundet eget kapital		42 877 101	42 773 697
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-36 703	170 429
Årets resultat		-11 095	-103 728
Summa fritt eget kapital		-47 798	66 701
Summa eget kapital		42 829 303	42 840 398
Långfristiga skulder			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		19 770 150	19 890 162
Summa långfristiga skulder		19 770 150	19 890 162
Kortfristiga skulder			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		123 068	126 124
Leverantörsskulder		11 000	33 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 118	116 956
Summa kortfristiga skulder		270 186	276 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 869 639	63 006 640

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-11 095	-103 728
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		430 597	430 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		419 502	326 869
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 116	5 637
Förändring av kortfristiga fordringar		13 822	-22 286
Förändring av leverantörsskulder		-22 000	33 000
Förändring av kortfristiga skulder		19 161	33 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten		429 369	377 184
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-123 068	-626 124
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-123 068	-626 124
Årets kassaflöde		306 301	-248 940
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 260 234	1 509 175
Likvida medel vid årets slut		1 566 535	1 260 235

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	976 836	937 776
Tillägg två fyrackskärl	11 670	11 771
Öresutjämning	63	41
	988 569	949 588

I föreningens årsavgifter ingår avgift för sophämtning ett fyrackskärl. Kostnader för värme, el eller vatten ingår ej.

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 400 782	63 400 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 400 782	63 400 782
Ingående avskrivningar	-1 722 388	-1 291 791
Årets avskrivningar	-430 597	-430 597
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 152 985	-1 722 388
Utgående redovisat värde	61 247 797	61 678 394

Not 4 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 19 893 218 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 770 150	19 890 162
	19 770 150	19 890 162
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	123 068	126 124
	123 068	126 124

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 021 000	21 021 000
	21 021 000	21 021 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Edward Mbuya
Ordförande

Steven Guan

Mattias Turesson

Maria De La Paz De Bony

Annette Skog

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

Daniel Palmberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Vikhem Norra för sugnatur

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: RB BRF Vikhem Norra 2024.pdf

Storlek: 97797 byte

Hashvärde SHA256:

750acf35f9cf61ec79e35ce8ba72cb133730ef6de00cf7faa6b9b9c1d04b73fd

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 1:

Lars Daniel Palmberg 19770525-2513

Signerat med BankID 2025-05-04 09:41 Ref: 01969a3e-42e4-7bec-a838-fc150aed63ce

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vikhem Norra

Org.nr 769635-9889

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vikhem Norra för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 de 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 beslut har fattats om att avveckla 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. 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 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 Vikhem Norra för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 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.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Vetlanda den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Palmberg
Auktoriserad revisor