

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vikhem Östra

769638-1974

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vikhem Östra 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorp.

Byggnader

Föreningen har uppfört 11 radhus i två plan. Inflyttning har skett under hösten 2021. Total bostadsyta uppgår till 1 443 kvm.

Styrelse

Ordförande	Mattias Thorén
ledamot	Anna Hefvelin Stridsberg
ledamot	Elin Lundin

Antal medlemmar

Föreningen hade 22 medlemmar 2024-12-31

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	838	791	791	74
Resultat efter finansiella poster	-31	61	232	40
Soliditet (%)	69,6	69,5	69,4	49,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	580	548	548	52
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 210	10 272	10 334	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 210	10 272	10 334	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	190	253	372	28
Räntekänslighet (%)	17,6	18,7	18,8	0,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,7	100,0	100,0	100,0

Uppllysning vid förlust

Ökade räntekostnader har lett till årets underskott. Föreningen har dock ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 075 000	72 160	199 231	61 162	34 407 553
Disposition av föregående års resultat:		73 603	-12 441	-61 162	0
Årets resultat				-30 589	-30 589
Belopp vid årets utgång	34 075 000	145 763	186 790	-30 589	34 376 964

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	186 790
årets förlust	-30 589
	156 201
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	75 075
i ny räkning överföres	81 126
	156 201

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	837 588	791 384
Övriga rörelseintäkter		2 866	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		840 454	791 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-113 262	-79 339
Övriga externa kostnader	4	-32 730	-30 525
Personalkostnader	5	0	-19 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-304 340	-304 340
Summa rörelsekostnader		-450 332	-433 917
Rörelseresultat		390 122	357 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 274	6 684
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-427 985	-302 989
Summa finansiella poster		-420 711	-296 305
Resultat efter finansiella poster		-30 589	61 162
Resultat före skatt		-30 589	61 162
Årets resultat		-30 589	61 162

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	48 114 482	48 418 822
Summa materiella anläggningstillgångar		48 114 482	48 418 822
Summa anläggningstillgångar		48 114 482	48 418 822
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		145 935	146 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 080	25 410
Summa kortfristiga fordringar		173 015	171 691
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 123 378	924 393
Summa kassa och bank		1 123 378	924 393
Summa omsättningstillgångar		1 296 393	1 096 084
SUMMA TILLGÅNGAR		49 410 875	49 514 906

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

34 075 000

34 075 000

Fond för yttre underhåll

145 763

72 160

Summa bundet eget kapital

34 220 763

34 147 160

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

186 790

199 231

Årets resultat

-30 589

61 162

Summa fritt eget kapital

156 201

260 393

Summa eget kapital

34 376 964

34 407 553

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

14 642 950

14 732 830

Summa långfristiga skulder

14 642 950

14 732 830

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

89 880

89 880

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

301 081

284 643

Summa kortfristiga skulder

390 961

374 523

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 410 875

49 514 906

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-30 589	61 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		304 340	304 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		273 751	365 502
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		346	-8 396
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 670	-2 629
Förändring av kortfristiga skulder		16 438	38 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten		288 865	393 333
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-89 880	-89 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-89 880	-89 880
Årets kassaflöde		198 985	303 453
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		924 393	620 940
Likvida medel vid årets slut		1 123 378	924 393

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
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

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 (egget 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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	837 540	791 340
Öres- och kronutjämning	48	44
	837 588	791 384

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Avfall	35 464	48 334
Fastighetsförsäkring	31 745	28 267
Övriga fastighetskostnader	46 053	2 738
	113 262	79 339

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättningar till revisor	11 000	9 000
Redovisningstjänster	19 376	19 252
Bankkostnader	1 604	1 467
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	806
Lokalhyra	750	0
	32 730	30 525

Not 5 Styrelsearvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	15 000
Arbetsgivaravgifter	0	4 713
	0	19 713

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighet	427 985	302 989
	427 985	302 989

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 027 502	49 027 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 027 502	49 027 502
Ingående avskrivningar	-608 680	-304 340
Årets avskrivningar	-304 340	-304 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-913 020	-608 680
Utgående redovisat värde	48 114 482	48 418 822

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,59	2026-01-30	4 980 000	0
Stadshypotek	1,56	2027-01-30	4 910 120	4 910 120
Stadshypotek	1,05	2024-01-30	0	4 980 000
Stadshypotek	3,75	2026-01-30	4 842 710	4 932 590
Avgår kortfristig del			-89 880	-89 880
			14 642 950	14 732 830

Lån som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 14 283 430 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 980 000	14 980 000
	14 980 000	14 980 000

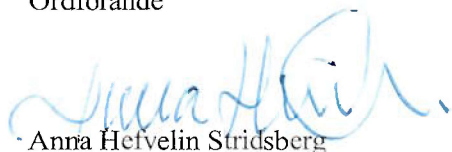
Staffanstorp 2025-03-10



Mattias Thorén
Ordförande



Elin Lundin



Anra Helvelin Stridsberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-10



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vikhem Östra, org.nr 769638-1974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vikhem Östra för år 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 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. 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 Vikhem Östra för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Växjö den 10 mars 2025



Tommy Jonasson

Auktoriserad revisor