

# Årsredovisning 2024

Brf Vikaholms Trädgårdar i Växjö

769632-3851



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vikaholms Trädgårdar i Växjö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-23 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
Växjö Hissen 1	2018	Växjö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 730 kvm. Byggnadernas totalyta är 2730 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Samuel Olof Torbjörn Lindell	Ordförande
Andreas Färdig Hultqvist	Styrelseledamot
Erik Weijmar	Styrelseledamot

### Valberedning

Anders Wiberg

### Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

### Revisorer

Håkan Fransson Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandelsavtal	Bixia
Förvaltning av område	Axcell
Sophämtning förpackningar mm	Ragn-Sells
Sophämtning rest- och matavfall	SSAM

## Övrig verksamhetsinformation

David lämnar styrelsen på grund av flytt. Maja lämnar styrelsen då hon ej har tid. Linnea lämnar valbredningen på grund av flytt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Låste ränta på två av lånen fram till juli 2025 på 3.74%. Det gav oss lägre ränta initialt men det hade kanske varit mer lönsamt att avvakta med tanke på att det skedde flera sänkningar därefter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 36% och 2024-02-01 med -3%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 100 426	1 595 760	1 592 965	1 589 286
Resultat efter fin. poster	189 176	-188 264	51 682	96 274
Soliditet (%)	63	63	63	63
Yttre fond	739 695	621 408	484 408	347 408
Taxeringsvärde	45 202 000	39 804 000	39 804 000	39 804 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	766	582	584	582
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	99,2	99,4	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 125	11 246	11 336	11 640
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 125	11 246	11 336	11 640
Sparande per kvm totalyta, kr	280	163	230	246
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	16	19	8
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	36	35	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	58	52	54	43
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	1,85	1,27	1,29
Räntekänslighet (%)	14,53	19,31	19,41	19,99

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV	DISPONERING AV	2024-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS	ÖVRIGA POSTER	
		RESULTAT		
Insatser	53 120 000	-	-	53 120 000
Fond, yttre underhåll	621 408	-	118 287	739 695
Balanserat resultat	-211 848	-188 264	-118 287	-518 398
Årets resultat	-188 264	188 264	189 176	189 176
<b>Eget kapital</b>	<b>53 341 297</b>	<b>0</b>	<b>189 176</b>	<b>53 530 472</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-518 398
Årets resultat	189 176
<b>Totalt</b>	<b>-329 223</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	137 000
Balanseras i ny räkning	-466 223
	<b>-329 223</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 100 426	1 595 760
Övriga rörelseintäkter	3	2	7 425
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 100 428</b>	<b>1 603 185</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-489 439	-523 464
Övriga externa kostnader	9	-84 651	-71 096
Personalkostnader	10	-1 023	-64 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-575 184	-575 184
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 150 297</b>	<b>-1 234 214</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>950 131</b>	<b>368 971</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 389	12 421
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-778 344	-569 656
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-760 955</b>	<b>-557 235</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>189 176</b>	<b>-188 264</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>189 176</b>	<b>-188 264</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	82 215 285	82 790 469
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>82 215 285</b>	<b>82 790 469</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>82 215 285</b>	<b>82 790 469</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 400	13 800
Övriga fordringar	13	2 294	282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	65 416	47 350
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>81 110</b>	<b>61 432</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 006 627	1 525 635
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 006 627</b>	<b>1 525 635</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 087 737</b>	<b>1 587 067</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 303 022</b>	<b>84 377 536</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		53 120 000	53 120 000
Fond för yttre underhåll		739 695	621 408
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 859 695</b>	<b>53 741 408</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-518 398	-211 848
Årets resultat		189 176	-188 264
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-329 223</b>	<b>-400 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>53 530 472</b>	<b>53 341 297</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	0	19 394 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>19 394 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		30 371 875	11 306 300
Leverantörsskulder		170 686	90 447
Övriga kortfristiga skulder		521	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	229 467	244 617
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 772 549</b>	<b>11 641 364</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 303 022</b>	<b>84 377 536</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>950 131</b>	<b>368 971</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	575 184	575 184
	<b>1 525 315</b>	<b>944 155</b>
Erhållen ränta	17 389	12 421
Erlagd ränta	-788 127	-558 800
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>754 576</b>	<b>397 776</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 678	-9 943
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 394	45 181
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>810 292</b>	<b>433 013</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	38 766
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>38 766</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	11 059 325	8 911 825
Amortering av lån	-11 388 625	-9 158 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-329 300</b>	<b>-246 975</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>480 992</b>	<b>224 804</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 525 635</b>	<b>1 300 830</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 006 627</b>	<b>1 525 635</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vikaholms Trädgårdar 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 028 000	1 527 240
Vatten	62 400	62 400
Övriga intäkter	10 026	6 120
<b>Summa</b>	<b>2 100 426</b>	<b>1 595 760</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	-1
Elprisstöd	0	7 426
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>7 425</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	35 504	50 269
Besiktning och service	7 375	4 674
Trädgårdsarbete	0	1 522
Snöskottning	48 919	87 991
<b>Summa</b>	<b>91 798</b>	<b>144 456</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	440	7 979
Bostäder	26 624	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 955
El	4 738	0
<b>Summa</b>	<b>31 802</b>	<b>9 934</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	57 479
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>57 479</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	51 303	42 988
Vatten	107 284	98 593
Sophämtning	104 820	86 856
<b>Summa</b>	<b>263 407</b>	<b>228 437</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 317	44 158
Bredband	50 115	39 000
<b>Summa</b>	<b>102 432</b>	<b>83 158</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 274	-1 009
Övriga förvaltningskostnader	21 302	12 787
Juridiska kostnader	3 408	3 313
Revisionsarvoden	15 125	13 500
Ekonomisk förvaltning	40 340	39 224
Bankkostnader	3 202	3 281
<b>Summa</b>	<b>84 651</b>	<b>71 096</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	48 300
Sociala avgifter	0	15 175
Övriga personalkostnader	1 023	994
<b>Summa</b>	<b>1 023</b>	<b>64 469</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	777 374	569 656
Övriga räntekostnader	970	0
<b>Summa</b>	<b>778 344</b>	<b>569 656</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	86 050 000	86 050 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>86 050 000</b>	<b>86 050 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 259 531	-2 684 347
Årets avskrivning	-575 184	-575 184
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 834 715</b>	<b>-3 259 531</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>82 215 285</b>	<b>82 790 469</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 000 000</i>	<i>17 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 504 000	30 868 000
Taxeringsvärde mark	14 698 000	8 936 000
<b>Summa</b>	<b>45 202 000</b>	<b>39 804 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	288	282
Övriga fordringar	2 006	0
<b>Summa</b>	<b>2 294</b>	<b>282</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 692	4 431
Fastighetsskötsel	9 245	8 876
Försäkringspremier	18 469	15 389
Bredband	13 455	0
Förvaltning	19 555	18 654
<b>Summa</b>	<b>65 416</b>	<b>47 350</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Danske Bank	2025-04-30	1,13 %	10 977 000	10 977 000
Danske Bank	2025-07-01	3,74 %	10 977 000	10 977 000
Danske Bank	2025-07-01	3,74 %	8 417 875	8 747 175
<b>Summa</b>			<b>30 371 875</b>	<b>30 701 175</b>
Varav kortfristig del			30 371 875	11 306 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 725 375 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

	2024-12-31	2023-12-31
El	5 628	5 690
Utgiftsräntor	49 024	58 807
Förutbetalda avgifter/hyror	174 815	180 120
<b>Summa</b>	<b>229 467</b>	<b>244 617</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 930 000	32 930 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Räntan för alla tre lån kommer förhandlas om under 2025.

## Underskrifter

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

Växjö

---

Andreas Färdig Hultqvist  
Styrelseledamot

---

Erik Weijmar  
Styrelseledamot

---

Samuel Olof Torbjörn Lindell  
Ordförande

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

---

Håkan Fransson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2025 08:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 18.03.2025 10:57

DOCUMENT ID:

BkbPu7aLhJg

ENVELOPE ID:

B1rU0QaLhJx-BkbPu7aLhJg

DOCUMENT NAME:

Brf Vikaholms Trädgårdar i Växjö, 769632-3851 - Årsredovisning 2024.pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. ERIK WEIJMAR</b> klasse_black@hotmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 12:00 18.03.2025 11:58	eID Low	Swedish BankID IP: 194.47.102.29
<b>2. Samuel Olof Torbjörn Lindell</b> olof.lindell.92@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 12:55 18.03.2025 12:55	eID Low	Swedish BankID IP: 5.57.241.61
<b>3. Andreas Färdig Hultqvist</b> andreas@rejban.se	Signed Authenticated	27.03.2025 06:53 27.03.2025 06:53	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.181.193
<b>4. HÅKAN FRANSSON</b> hakan.fransson@advicerevision.se	Signed Authenticated	27.03.2025 08:45 27.03.2025 08:43	eID Low	Swedish BankID IP: 62.182.223.229

\* 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 Brf Vikaholms Trädgårdar i Växjö

Org.nr 769632-3851

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikaholms Trädgårdar i Växjö 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. 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 Brf Vikaholms Trädgårdar i Växjö för räkenskapsåret 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Håkan Fransson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2025 08:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.03.2025 10:57

DOCUMENT ID:

ByPO7TI21I

ENVELOPE ID:

B1L8um68h1g-ByPO7TI21I

DOCUMENT NAME:

BRFVikaholmsträdgårdariVäxjöRevisionsberättelse2024.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HÅKAN FRANSSON	Signed	27.03.2025 08:44	eID	Swedish BankID
hakan.fransson@advicerevision.se	Authenticated	27.03.2025 08:43	Low	IP: 62.182.223.229

\* 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