

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vikhem Södra
769637-0803

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vikhem Södra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bostadsrättsföreningen Vikhem Södra, som registrerats hos Bolagsverket 2019-01-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har uppfört 10 st lägenheter i kedjehus för upplåtelse med bostadsrätt. Inflyttning har skett i oktober 2020. Total bostadsyta uppgår till 1 350 kvm.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förening har under året en förlust som beror på engångskostnader för besiktning och OVK. Dessutom har räntekostnaderna ökat.

Föreningen räknar med att förlusten är tillfällig.

Medlemsinformation

Föreningen hade 20 medlemmar 2023-12-31.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	719	719	689	168
Resultat efter finansiella poster	-85	164	176	61
Soliditet (%)	66,5	66,4	66,2	65,9
Skuldsättning / kvm	10 405	10 511	10 575	10 634
Sparande / kvm	173	354	355	82
Årsavgifter / kvm	533	533	511	511
Räntekänslighet	20	20	20	20
Årsavgifter i procent av intäkterna	100	100	100	100

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 150 000	64 800	171 803	164 481	28 551 084
Disposition av föregående års resultat:		66 096	98 385	-164 481	0
Årets resultat				-84 991	-84 991
Belopp vid årets utgång	28 150 000	130 896	270 188	-84 991	28 466 093

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	270 188
årets förlust	-84 991
	185 197

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	67 418
i ny räkning överföres	117 779
	185 197

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	719 283	719 279
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		719 283	719 279
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-136 119	-62 225
Övriga externa kostnader	4	-37 436	-36 165
Personalkostnader	5	-13 142	-13 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-318 279	-312 944
Summa rörelsekostnader		-504 976	-424 476
Rörelseresultat		214 307	294 803
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-299 298	-130 322
Summa finansiella poster		-299 298	-130 322
Resultat efter finansiella poster		-84 991	164 481
Resultat före skatt		-84 991	164 481
Årets resultat		-84 991	164 481

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	41 888 850	42 207 129
Summa materiella anläggningstillgångar		41 888 850	42 207 129
Summa anläggningstillgångar		41 888 850	42 207 129
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		119 880	119 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	16 099	14 804
Summa kortfristiga fordringar		135 979	134 684
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		771 509	628 080
Summa kassa och bank		771 509	628 080
Summa omsättningstillgångar		907 488	762 764
SUMMA TILLGÅNGAR		42 796 338	42 969 893

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 150 000	28 150 000
Fond för yttre underhåll		130 896	64 800
Summa bundet eget kapital		28 280 896	28 214 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		270 188	171 803
Årets resultat		-84 991	164 481
Summa fritt eget kapital		185 197	336 284
Summa eget kapital		28 466 093	28 551 084
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 902 379	14 046 379
Summa långfristiga skulder		13 902 379	14 046 379
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		150 142	144 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	277 724	228 430
Summa kortfristiga skulder		427 866	372 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 796 338	42 969 893

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-84 991

164 481

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

318 279

312 944

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

233 288

477 425

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 295

-202

Förändring av kortfristiga skulder

55 435

67 557

Kassaflöde från den löpande verksamheten

287 428

544 780

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-248 053

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-248 053

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

-57 867

Amortering av lån

-144 000

-86 132

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-144 000

-143 999

Årets kassaflöde

143 428

152 728

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

628 080

475 352

Likvida medel vid årets slut

771 508

628 080

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
Markanläggningar	20 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 (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

Summa årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med totala ytan i föreningen.

Räntekänslighet

Räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifter i procent av intäkterna

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	719 280	719 280
Öres- och kronutjämning	3	-1
	719 283	719 279

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Städning och renhållning	41 685	42 027
Försäkringar	21 653	20 198
Övriga fastighetskostnader	72 781	0
	136 119	62 225

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	11 000	11 000
Redovisningstjänster	18 750	18 752
Bankkostnader	2 410	2 155
Programvaror	2 545	1 573
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	2 280	2 685
Lokalhyra	450	0
	37 435	36 165

Not 5 Styrelsekostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	3 142	3 142
	13 142	13 142

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivningar byggnader	299 876	299 876
Avskrivningar markanläggningar	18 403	13 068
	318 279	312 944

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	299 298	130 322
	299 298	130 322

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 873 561	42 625 508
Inköp		248 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 873 561	42 873 561
Ingående avskrivningar	-666 432	-353 488
Årets avskrivningar	-318 279	-312 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-984 711	-666 432
Utgående redovisat värde	41 888 850	42 207 129

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	11 411	10 116
Ekonomisk förvaltning	4 688	4 688
	16 099	14 804

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2,75	2023-02-01	0	4 705 579
Stadshypotek	0,76	2023-10-30	0	4 742 400
Stadshypotek	0,88	2025-10-30	4 713 600	4 742 400
Stadshypotek	4,85	2024-02-02	4 619 179	0
Stadshypotek	4,85	2024-01-30	4 713 600	0
Avgår kortfristig del			-144 000	-144 000
			13 902 379	14 046 379

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 13 326 379 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	76 483	27 690
Övriga upplupna kostnader	21 420	20 920
Förutbetalda intäkter	179 820	179 820
	277 723	228 430

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 355 510	14 355 510
	14 355 510	14 355 510

Staffanstorp 2024-02-26


Patrik Flensburg
Ordförande


Peter Sternskog


Henrik Åkesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-26


Tommy Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vikhem Södra, org.nr 769637-0803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vikhem Södra 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 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga 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 andamålsenliga 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 Södra för år 2023 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 20 februari 2024



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor