



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vikaholm Vindskivan 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

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 2015-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-09 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
Vindskivan 2	2018	Växjö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2018

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 922 kvm. Byggnadernas totalyta är 2922 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dennis Andersson	Ordförande
Alexander Norrgård	Inadjungerad Ledamot
Amela Ruscukic Topalovic	Styrelseledamot
Demal Hodic	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Eva Mari Yng Revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Installation av laddpunkter för elbilar (4 laddpunkter)
Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK
- 2022 ● Injustering av ventilation i samtliga 36 lägenheter
- 2021 ● Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK

Planerade underhåll

- 2025 ● Åtgärder efter OVK (nya friskluftsventiler i entré, samt uppdatering av spjäll i aggregat)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum
Elleverantör	Eon
Fastighetsförvaltning	ARC Fastighetspartner
Fjärrvärme	Växjö Energi
Serviceavtal, hiss	Schindler Hiss
Sophämtning	SSAM/Prezero Recycling
Vatten & Avlopp	Växjö kommun, Vatten och Avlopp

Övrig verksamhetsinformation

Alexander Norrgård adjungerades in i styrelsen den 17 oktober 2024, och har deltagit i styrelsearbetet sedan dess, dock utan formell rösträtt då det är föreningsstämman som ger denna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har vi haft de höga räntekostnaderna som vi fick i samband med omläggningen av 2 av lånen i oktober 2023.

Våra lån under året:

- Lån på 4,80% fram till oktober 2024.
- Lån på 4,68%, med omförhandling i oktober 2025.
- Lån på 0,71%%, fram till oktober 2024.

Två av våra lån omförhandlades i oktober 2024. De nya räntorna på våra nya lån är 2,75% (1-årigt), samt 2,66% (2-årigt). I och med detta, så har vi enbart ett lån kvar på nivån 4,68%, och detta lån omförhandlas i oktober 2025.

Den höga räntekostnaden från oktober 2023 och framåt innebar dock att föreningen behövde höja månadsavgiften med 38% inför 2024. Detta genomfördes den 1 januari 2024.

Under 2024 har vi genomfört installation av elladdstolpar på parkeringen. 4 st laddpunkter har installerats till en kostnad av 140 000kr. Denna kostnad hanteras som en investering och skrivs av över ett antal år.

Ansökan om bidrag "Ladda bilen" på 60 000kr har gjorts till Naturvårdsverket, och godkändes. En ansökan om utbetalning av bidraget har också gjorts när installationen var slutförd, men då handläggningstiden är 6 månader så uppger Naturvårdsverket att ansökan behandlas först i februari 2025.

Andra händelser:

Statusbesiktning utförd till en kostnad av 73 750 kr.

Trädplantering på gården utförd till en kostnad av 64 000 kr.

Generellt har vi haft högre kostnader för både OVK och filterbyte än beräknat. Även en större felsökning och åtgärd i samband med vattenskada fick bekostas av föreningen, då vår försäkring inte ersatte denna typ av skada.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 38%.

Förändringar i avtal

Vi har sagt upp avtalet med vår fastighetsförvaltare ARC (3 månaders uppsägningstid), för att kunna omförhandla och för att öppna upp för andra alternativ. Avtalet går ut den 28 Februari 2025.

Elavtalen har setts över, och vi har gått in i fastprisavtal på 1 år med EON.

Övriga uppgifter

Vi har genomfört en statusbesiktning av fastigheten under 2024 där 33 lägenheter av 36 kunde besiktas.

Även obligatorisk ventilationskontroll har genomförts under 2024.

Föreningen påbörjade en ommålning av linjer på parkering i egen regi, och detta fortsätter under 2025.

Slutligen beslutade styrelsen att genomföra en trädplantering under hösten för att få mer permanent växtlighet på vår gårdsyta utöver pallkragarna som funnits hittills. Utvecklingen av gården kommer fortsätta under närmaste åren med ytterligare planteringar (ex. tujahäck).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 947 213	2 161 667	2 060 658	2 050 272
Resultat efter fin. poster	-868 760	-940 957	-660 380	-726 732
Soliditet (%)	58	58	59	60
Yttre fond	1 271 161	1 077 711	886 874	697 200
Taxeringsvärde	73 800 000	73 800 000	73 800 000	57 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 004	737	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	99,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 301	11 422	11 543	11 664
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 301	11 422	11 543	11 664
Sparande per kvm totalyta, kr	195	145	241	219
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	29	52	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	97	65	39	63
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	45	47	46
Energikostnad per kvm totalyta, kr	162	138	138	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,41	2,55	-	-
Räntekänslighet (%)	11,25	15,51	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på avskrivningen som görs varje år, som belastar resultatet med runt 1 335 000 kr per år. Även ränteutgifterna belastar resultatet, då dessa har ökat från tidigare år.

Under 2024 har föreningen genomfört ett antal större investeringar och åtgärder, däribland investeringen av laddstolpar (som dock främst påverkar kassaflödet) samt besiktning och trädplantering vars kostnader belastar resultatet för 2024 men som kommer till gagn för föreningen under lång tid framöver.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	52 404 000	-	-	52 404 000
Fond, yttre underhåll	1 077 711	-27 950	221 400	1 271 161
Balanserat resultat	-5 081 415	-913 007	-221 400	-6 215 822
Årets resultat	-940 957	940 957	-868 760	-868 760
Eget kapital	47 459 339	0	-868 760	46 590 578

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 994 422
Årets resultat	-868 760
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-221 400
Totalt	-7 084 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	103 450
Balanseras i ny räkning	-6 981 132

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 947 213	2 161 667
Övriga rörelseintäkter	3	0	11 941
Summa rörelseintäkter		2 947 213	2 173 608
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 212 481	-825 734
Övriga externa kostnader	9	-108 108	-91 938
Personalkostnader	10	-40 872	-16 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 335 384	-1 335 384
Summa rörelsekostnader		-2 696 845	-2 269 812
RÖRELSERESULTAT		250 368	-96 204
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 511	11 786
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 132 639	-856 540
Summa finansiella poster		-1 119 128	-844 754
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-868 760	-940 957
ÅRETS RESULTAT		-868 760	-940 957

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	78 994 784	80 330 168
Pågående projekt	13	140 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		79 134 784	80 330 168
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 134 784	80 330 168
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 619	29 454
Övriga fordringar	14	1 171 375	1 189 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	48 872	16 394
Summa kortfristiga fordringar		1 243 866	1 235 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 243 866	1 235 064
SUMMA TILLGÅNGAR		80 378 650	81 565 232

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 404 000	52 404 000
Fond för yttre underhåll		1 271 161	1 077 711
Summa bundet eget kapital		53 675 161	53 481 711
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 215 822	-5 081 415
Årets resultat		-868 760	-940 957
Summa ansamlad förlust		-7 084 583	-6 022 372
SUMMA EGET KAPITAL		46 590 578	47 459 339
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 829 836	11 128 264
Summa långfristiga skulder		10 829 836	11 128 264
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 192 004	22 246 936
Leverantörsskulder		87 922	61 380
Övriga kortfristiga skulder		117 902	117 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	560 407	551 412
Summa kortfristiga skulder		22 958 235	22 977 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 378 650	81 565 232

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	250 368	-96 204
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 335 384	1 335 384
	1 585 752	1 239 180
Erhållen ränta	13 511	11 786
Erlagd ränta	-1 140 558	-739 107
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	458 705	511 860
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 046	-36 640
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 457	73 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	475 116	548 417
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-140 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-140 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-353 360	-353 360
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-353 360	-353 360
ÅRETS KASSAFLÖDE	-18 244	195 057
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 169 334	974 277
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 151 090	1 169 334

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vikaholm Vindskivan i Växjö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1 - 2,5 %
---------	-----------

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 710 080	1 963 872
Elintäkter laddstolpe	8 415	0
Uppvärmning	223 956	188 604
Pantsättningsavgift	1 623	2 625
Överlåtelseavgift	1 433	3 939
Administrativ avgift	392	0
Andrahandsuthyrning	1 314	2 628
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	2 947 213	2 161 667

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	11 932
Övriga intäkter	0	9
Summa	0	11 941

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	105 621	110 402
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 773
Besiktningar	77 650	0
Hissbesiktning	3 524	3 295
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	43 125	0
Gårdkostnader	19 124	18 515
Gemensamma utrymmen	4 928	5 696
Sopphantering	4 313	0
Garage/parkering	1 183	0
Snöröjning/sandning	42 125	58 594
Serviceavtal	34 671	12 713
Förbrukningsmaterial	10 557	125
Summa	346 821	213 113

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 015	1 868
Trapphus/port/entr	0	7 598
Sophantering/återvinning	956	0
Dörrar och lås/porttele	16 546	6 110
VVS	4 562	2 109
Värmeanläggning/undercentral	6 710	1 003
Ventilation	14 820	8 680
Hissar	37 108	29 010
Fasader	4 098	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 025
Vattenskada	46 982	0
Summa	133 797	58 402

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	39 450	27 950
Mark/gård/utemiljö	64 000	0
Summa	103 450	27 950

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	64 034	83 873
Uppvärmning	283 463	188 836
Vatten	127 172	130 731
Sophämtning/renhållning	103 549	76 167
Summa	578 218	479 607

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	50 196	46 662
Summa	50 196	46 662

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	1 645
Inkassokostnader	1 041	0
Revisionsarvoden extern revisor	29 304	28 873
Styrelseomkostnader	0	1 310
Fritids och trivselkostnader	1 344	0
Föreningskostnader	488	1 273
Förvaltningsarvode enl avtal	48 990	47 010
Överlåtelsekostnad	4 012	5 514
Pantsättningskostnad	1 720	4 728
Administration	14 117	1 585
Konsultkostnader	5 616	0
Summa	108 108	91 938

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	31 100	12 750
Arbetsgivaravgifter	9 772	4 006
Summa	40 872	16 756

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 132 639	856 540
Summa	1 132 639	856 540

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

Akkumulerat anskaffningsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående	87 340 000	87 340 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 340 000	87 340 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 009 832	-5 674 448
Årets avskrivning	-1 335 384	-1 335 384
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 345 216	-7 009 832
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 994 784	80 330 168
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 250 000</i>	<i>11 250 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	16 800 000
Summa	73 800 000	73 800 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	140 000	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	140 000	0

Projektet avser installation av laddstolpar.

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20 285	19 882
Transaktionskonto	329 523	301 875
Borgo räntekonto	821 567	867 459
Summa	1 171 375	1 189 216

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	17 108	438
Förutbet fast skötsel	9 564	0
Förutbet försäkr premier	17 120	15 956
Upplupna intäkter	5 080	0
Summa	48 872	16 394

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-10-15	4,68 %	11 128 264	11 248 720
Nordea	2024-10-21	0,71 %	-	11 062 740
Nordea	2024-10-18	4,80 %	-	11 063 740
Nordea	2025-10-20	2,75 %	10 947 288	-
Nordea	2026-10-21	2,66 %	10 946 288	-
Summa			33 021 840	33 375 200
Varav kortfristig del			22 192 004	22 246 936

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 255 040 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	21 045
Uppl kostn el	6 344	5 423
Uppl kostnad Värme	39 750	34 897
Uppl kostn räntor	223 497	231 416
Uppl kostnad Sophämtning	3 030	0
Uppl kostnad arvoden	29 100	10 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 143	3 378
Förutbet hyror/avgifter	249 543	244 503
Summa	560 407	551 412

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	34 936 000	34 936 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Värmeavgiftsjustering 1 januari 2025 för att möta Växjö Energis prisökningar på fjärrvärme.

Underskrifter

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

Växjö

Amela Ruscukic Topalovic
Styrelseledamot

Demal Hodic
Styrelseledamot

Dennis Andersson
Ordförande

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

BDO Mälardalen AB
Eva Mari Yng
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vikaholm Vindskivan i Växjö
Org.nr. 769629-3849

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vikaholm Vindskivan i Växjö 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

dess 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 Vikaholm Vindskivan i Växjö för år 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eva Yng

Auktoriserad revisor