Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vikaholm 2

769629-3922

Räkenskapsåret

2024

Hya_7ZmGlx-r1C_7ZQfge

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vikaholm 2 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

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Växjö Kommun, Kronobergs Län.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse och upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Fastigheten
Det finns 36 stycken lägenheter i föreningen. Lägenhetsytorna är 2 922m2 och är fördelade på:

12 st lägenheter med 2 rum och kök på 756 m2
12 st lägenheter med 3 rum och kök på 888 m2
12 st lägenheter med 4 rum och kök på 1 278 m2

Medlemsinformation
Antalet medlemmar är 51 stycken.

Föreningens styrelse
Igor Kovbasiuk, styrelseordförande
Agnetha Eriksson, styrelseledamot
Kajsa Jonasson, styrelseledamot
Philip Carlsson, styrelseledamot

Underhåll
2020: Investering i utemiljö
2021: Förbättring gräsmatta på fastigheten
2023:Investering i lekplats på bakgården och avtal med ny fastighetsförvaltare, ARC
2024:OVK-åtgärder: justering av luftflöden och nya friskluftsventiler

Allmänt
Föreningen har under året 2024 hållit i en föreningsstämma.

Under året har föreningen höjt avgiften pga höjda räntor och kostnadsökningar:
15% från april 2024;
3 % från oktober 2024.

Revisor
Marie Bertilsson, Advice revision Växjö AB.

Hya_7ZmGlx-r1C_7ZQfge

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	762	619	588	588
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 564	10 677	10 799	10 925
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 564	10 677	10 799	10 925
Sparande per kvm (kr/kvm)	29	16	141	149
Räntekänslighet (%)	14	17	18	19
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	148	135	135	126
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	90	92	92
Skuldränta (%)	4	2	1	1
Nettoomsättning	2 488	1 997	1 869	1 876
Balansomslutning	74 906	76 492	77 997	79 179
Rörelsemarginal (%)	-7	-24	-23	-22
Soliditet (%)	58	58	59	59

Nyckeltalet för rörelsemarginal 2023 är justerad på grund av fel beräkning i föregående års årsredovisning.

Kostnader för värme, el och bredband ingår inte i årsavgiften men föreningen tar en extra avgift för driftkontader.

Föreningen har tre lån som omsätts under 2025 och de redovisas som kortfristiga skulder fastän de har långsiktig karaktär och har för avsikt att sättas om i nya lån.

Föreningen har haft intäkter i form av månadsavgifter från och med juni 2018.

Upplysning vid förlust

I år uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat om 1 226 388 kr, i förhållande till det egna kapitalet förväntas det inte påverka bostadsrättsföreningens ekonomiska plan och underhållsplan allt för mycket. Enligt underhållsplanen ligger nästa stora underhåll några år framåt. Föreningen uppvisar ett negativt kassaflöde. Man har en plan för att till nästa år ha ett positivt kassaflöde genom att avgifterna följer förändringarna kring högre räntor och kostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	49 635 000	786 800	-4 684 896	-1 259 726	**44 477 178**
Avsättning till underhållsfond		201 600	-201 600		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-1 259 726	1 259 726	**0**
Årets resultat				-1 226 388	**-1 226 388**
Belopp vid årets utgång	**49 635 000**	**988 400**	**-6 146 222**	**-1 226 388**	**43 250 790**

Hya_7ZmGlx-r1C_7ZQfge

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 146 222
årets förlust	-1 226 388
	-7 372 610

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	201 600
i ny räkning överföres	-7 574 210
	-7 372 610

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

Hya_7ZmGlx-r1C_7ZQfge

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 487 922	1 996 570
Övriga intäkter		0	14 071
		2 487 922	**2 010 641**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 111 490	-951 168
Övriga kostnader		-230 420	-210 733
Personalkostnader	4	-21 027	-21 027
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 311 463	-1 307 879
		-2 674 400	**-2 490 807**
Rörelseresultat		**-186 478**	**-480 166**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 567	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 041 478	-779 571
		-1 039 911	**-779 560**
Resultat efter finansiella poster		**-1 226 389**	**-1 259 726**
Resultat före skatt		**-1 226 389**	**-1 259 726**
Årets resultat		**-1 226 388**	**-1 259 726**

Hya_7ZmGlx-r1C_7ZQfge

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	74 614 162	75 903 855
Inventarier, verktyg och installationer	8	9 158	30 928
		74 623 320	**75 934 783**
Summa anläggningstillgångar		**74 623 320**	**75 934 783**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 879
Övriga fordringar		7	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 190	125 928
		69 197	**128 813**
Kassa och bank		213 235	428 826
Summa omsättningstillgångar		**282 432**	**557 639**
SUMMA TILLGÅNGAR		**74 905 752**	**76 492 422**

Hya_7ZmGlx-r1C_7ZQfge

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 635 000	49 635 000
Fond för yttre underhåll		988 400	786 800
		50 623 400	**50 421 800**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-6 146 222	-4 684 896
Årets resultat		-1 226 388	-1 259 726
		-7 372 610	**-5 944 622**
Summa eget kapital		**43 250 790**	**44 477 178**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	10 305 318
Summa långfristiga skulder		**0**	**10 305 318**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	30 867 774	20 892 456
Leverantörsskulder		113 587	184 968
Övriga skulder		284 456	284 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		389 145	348 046
Summa kortfristiga skulder		**31 654 962**	**21 709 926**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**74 905 752**	**76 492 422**

Hya_7ZmGlx-r1C_7ZQfge

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	10	-1 226 388	-1 259 726
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 320 127	1 307 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**93 739**	**48 153**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 879	0
Förändring av kortfristiga fordringar		56 738	-27 268
Förändring av leverantörsskulder		-71 381	47 678
Förändring av kortfristiga skulder		32 435	63 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**114 410**	**131 819**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-122 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-122 750**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-330 000	-355 456
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-330 000**	**-355 456**
Årets kassaflöde		**-215 590**	**-346 387**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		428 825	775 212
Likvida medel vid årets slut		**213 235**	**428 825**

Hya_7ZmGlx-r1C_7ZQfge

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Lång och kortfristiga skulder
Föreningens lån som omsätts under 2024 har redovisats som kortfristiga fastän de har långsiktig karaktär och har för avsikt att sättas om i nya lån.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Indelningen av byggnad består i sin tur av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 40-100 år.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på

Hya_7ZmGlx-r1C_7ZQfge

byggnader:

Materiella anläggningstillgångar	*År*
Installationer	40
Grundläggning	100
Stomme	100
Ytterväggar	50
Innerväggar	50
Yttertak	40
Fönster	40
Inventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldränta (%)
Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Hya_7ZmGlx-r1C_7ZQfge

Rörelsemarginal (%)
Rörelseresultat i procent av omsättningen.

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-2 227 914	-1 807 638
Värme	-191 963	-156 532
Bredband	-68 045	-32 400
	-2 487 922	**-1 996 570**

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll av fastighet	410 423	385 906
Reparation och underhåll av lokaler	13 527	0
El för belysning	57 794	66 010
Värme	265 789	205 620
Vatten och avlopp	110 166	121 678
Städning och renhållning	85 954	75 616
Hissar	128 525	61 089
Förbrukningsinventarier	15 255	14 948
Programvaror	2 932	5 504
Förbrukningsmaterial	0	1 422
Ersättning till revisor	21 125	13 375
	1 111 490	**951 168**

Not 4 Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m. fl. och övriga anställda

	2024	2023
Styrelsearvode	16 000	16 000
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 027	5 027
	21 027	**21 027**
	21 027	**21 027**

Föreningen har ej haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	-1 566	0

Hya_7ZmGlx-r1C_7ZQfge

Skattefria ränteintäkter	-1	-11
	-1 567	**-11**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	**2023**
Räntekostnader bank	1 041 478	779 511
Övriga räntekostnader	0	60
	1 041 478	**779 571**

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	83 141 313	83 018 563
Anskaffningar	0	122 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**83 141 313**	**83 141 313**
Ingående avskrivningar	-7 237 458	-5 951 349
Årets avskrivningar	-1 289 693	-1 286 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 527 151**	**-7 237 458**
Utgående redovisat värde	**74 614 162**	**75 903 855**
Bokfört värde mark	11 250 000	11 250 000
	11 250 000	**11 250 000**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	108 852	108 852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**108 852**	**108 852**
Ingående avskrivningar	-77 924	-56 154
Årets avskrivningar	-21 770	-21 770
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-99 694**	**-77 924**
Utgående redovisat värde	**9 158**	**30 928**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**Lånebelopp 2024-12-31**	**Lånebelopp 2023-12-31**
Hypotek 3975 84 72496	3,078	2025-11-20	10 223 950	10 363 950
Hypotek 3975 84 72453	3,110	2025-11-17	10 328 350	10 423 350
Hypotek 3975 83 79879	4,430	2025-11-19	10 315 474	10 410 474
			30 867 774	**31 197 774**
Kortfristig del av långfristig skuld			30 867 774	21 189 280

Hya_7ZmGlx-r1C_7ZQfge

Kortfristig del som amorteras under 2025 är 330 000 kr.
Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen är 29 217 774 kr.

Not 10 Räntor och utdelningar

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	1 567	11
Erlagd ränta	-1 032 814	-779 571
	-1 031 247	**-779 560**

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 090 000	33 090 000
	33 090 000	**33 090 000**

Hya_7ZmGlx-r1C_7ZQfge

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Igor Kovbasiuk
Styrelseordförande

Agnetha Eriksson
Styrelseledamot

Kajsa Jonasson
Styrelseledamot

Philip Carlsson
Styrelseledamot

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

Marie Bertilsson
Auktoriserad revisor

Hya_7ZmGlx-r1C_7ZQfge



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.05.2025 15:53

SENT BY OWNER:
Elena Asanova • 27.05.2025 11:18

DOCUMENT ID:
r1C_7ZQfge

ENVELOPE ID:
Hya_7ZmGlx-r1C_7ZQfge

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Vikaholm 2024.pdf
14 pages

SHA-512:
fd0689e409fcb50adf03bf2e95e25209a41bf08c868ee29
7f67778bacb141bd3ab710975f6e6d765f0e704ffd96e63
a1ec2b73b6269205b455f902e6f59854ac

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Igor Kovbasiuk	**Signed**	**27.05.2025 12:01**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1991/10/28)**
igor.kovbasiuk@gmail.com	Authenticated	27.05.2025 11:57	Low	IP: 212.247.234.236
KAJSA MARIA JONASSON	**Signed**	**27.05.2025 16:20**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1991/08/04)**
kajsa.jonasson13@gmail.com	Authenticated	27.05.2025 12:37	Low	IP: 98.128.180.240
Agnetha Christina Eriksson	**Signed**	**27.05.2025 16:57**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1959/07/09)**
agnethaeriksson1959@gmail.com	Authenticated	27.05.2025 16:50	Low	IP: 85.225.22.145
Anders Philip Carlsson	**Signed**	**28.05.2025 00:57**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1994/01/12)**
P.carlssoon@hotmail.com	Authenticated	28.05.2025 00:57	Low	IP: 222.165.205.42
Marie Bertilsson	**Signed**	**28.05.2025 15:53**	**Email**	**IP: 62.182.223.229**
marie.bertilsson@advicerevision.se	Authenticated	27.05.2025 18:27	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.

Attachments

No attachments related to this 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