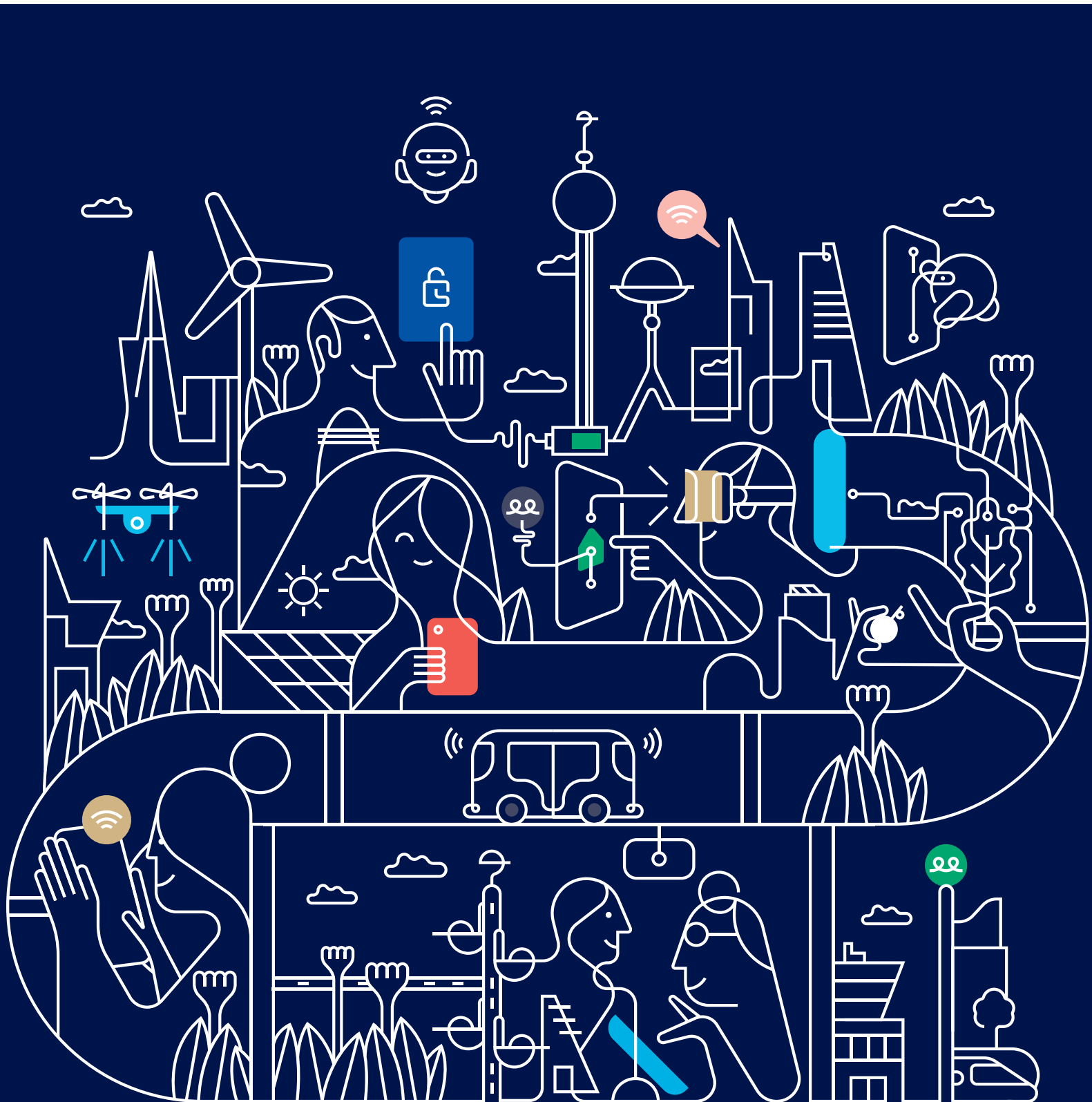




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vikhög



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vikhög

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-12-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i MALMÖ.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Björn Palm	Ordförande
Axel Hellberg	Ledamot
Ulf Håkan Kryhl	Ledamot
Pär Willy Wennerström	Ledamot

Anna Matilda Larsdotter Göransson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Linda Sjöberg	Ordinarie Extern	BakerTilly
Mats Ödbratt	Ordinarie Intern	

Valberedning

Rune Phersson	Sammanställande
---------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MALMÖ SVEDHÖG 2	1963	MALMÖ
VIKHÖG 1	1963	MALMÖ
ÄRLHÖG 3	1963	MALMÖ

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1962 - 1963 och består av 45 småhus.

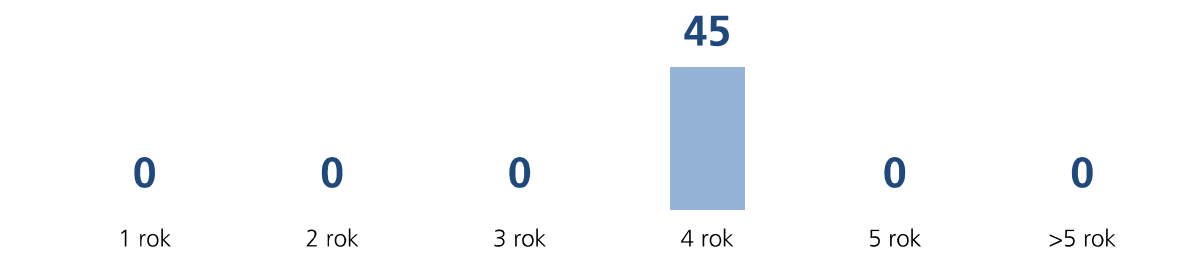
Fastigheternas värdeår är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 302 m², varav 4 302 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av fasader	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Föreningens ekonomi

Höjningar har skett av avgifter som svar på den rådande ekonomin på marknaden, vilket har medfört höjda kostnader på t.ex. lån, värme och el.

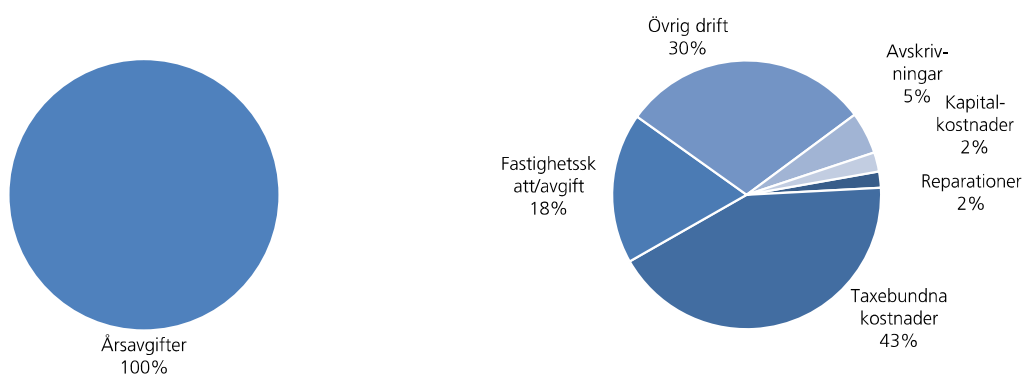
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	766 422	793 885
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 224 637	2 133 269
Finansiella intäkter	950	38
Minskning kortfristiga fordringar	0	23 174
Ökning av kortfristiga skulder	0	52 570
	2 225 587	2 209 051
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 044 280	1 945 521
Finansiella kostnader	53 711	56 864
Ökning av kortfristiga fordringar	25 752	0
Minskning av långfristiga skulder	234 128	234 128
Minskning av kortfristiga skulder	75 589	0
	2 433 459	2 236 513
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	558 549	766 422
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-207 872	-27 463

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	515	496	494	491
Lån/m ² bostadsrättsyta	785	839	894	948
Elkostnad/m ² totalyta	23	17	13	25
Värmekostnad/m ² totalyta	144	145	126	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	32	29	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	12	13	16	22
Soliditet (%)	17	16	15	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	18	21	90	-1 315
Nettoomsättning (tkr)	2 224	2 133	2 126	2 111

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 302 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	710 900	0	0	710 900
Reservfond	67 050	0	0	67 050
Fond för yttre underhåll	510 095	217 467	-30 655	323 283
S:a bundet eget kapital	1 288 045	217 467	-30 655	1 101 233
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-539 163	-217 467	51 814	-373 510
Årets resultat	17 833	17 833	-21 159	21 159
S:a fritt eget kapital	-521 330	-199 634	30 655	-352 351
S:a eget kapital	766 715	17 833	0	748 882

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	17 833
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-321 696
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-217 467
summa balanserat resultat	-521 330

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-521 330
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 224 097	2 133 149
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	120
Summa rörelseintäkter		2 224 637	2 133 269

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 829 200	-1 738 625
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 892	-104 382
Personalkostnader	Not 6	-116 188	-102 514
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-109 763	-109 763
Summa rörelsekostnader		-2 154 043	-2 055 284

RÖRELSERESULTAT

70 594 **77 985**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		950	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 711	-56 864
Summa finansiella poster		-52 761	-56 826

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

17 833 **21 159**

ÅRETS RESULTAT

17 833 **21 159**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	3 835 024	3 944 787
Summa materiella anläggningstillgångar	3 835 024	3 944 787
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 835 024	3 944 787
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	49 785	41 219
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	343 452	537 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	34 435	32 519
Summa kortfristiga fordringar	427 672	610 936
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	271 413	270 270
Summa kassa och bank	271 413	270 270
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	699 085	881 206
SUMMA TILLGÅNGAR	4 534 110	4 825 993

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		710 900	710 900
Reservfond		67 050	67 050
Fond för yttre underhåll	Not 11	510 095	323 283
Summa bundet eget kapital		1 288 045	1 101 233
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-539 163	-373 510
Årets resultat		17 833	21 159
Summa fritt eget kapital		-521 330	-352 351
SUMMA EGET KAPITAL		766 715	748 882
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 430 626	2 662 166
Summa långfristiga skulder		2 430 626	2 662 166
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	945 528	948 116
Leverantörsskulder		123 060	205 727
Skatteskulder		34 108	18 358
Övriga skulder		32 488	65 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	201 585	177 326
Summa kortfristiga skulder		1 336 769	1 414 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 534 110	4 825 993

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 215 436	2 133 020
Överlåtelse/pantsättning	8 694	0
Öresutjämning	-33	129
	2 224 097	2 133 149

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	540	120
	540	120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	55 825	50 750
	Snöröjning/sandning	92 287	115 686
	Städning entreprenad	32 816	0
	Städning enligt beställning	3 000	2 000
	Gård	10 168	0
	Serviceavtal	24 723	22 811
	Förbrukningsmateriel	0	5 868
		218 819	197 115
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	11 434
	VVS	41 131	0
	Fasad	0	24 800
	Mark/gård/utemiljö	0	2 850
	Skador/klotter/skadegörelse	0	-22 204
		41 131	16 880
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	30 655
		0	30 655
	Taxebundna kostnader		
	El	97 269	71 728
	Värme	621 526	621 951
	Vatten	137 062	135 657
	Sophämtning/renhållning	86 924	62 109
		942 781	891 445
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	80 728	77 462
	Bredband	146 411	141 488
		227 139	218 950
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	399 330	383 580
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 829 200	1 738 625

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 140	0
	Tele- och datakommunikation	1 989	1 926
	Inkassering avgift/hyra	513	0
	Hyresförluster	120	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 532	31 596
	Föreningskostnader	0	2 158
	Fritids- och trivselkostnader	2 364	0
	Förvaltningsarvode	57 434	56 212
	Administration	12 241	3 270
	Konsultarvode	1 750	3 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 720
		98 892	104 382

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	86 950	78 359
	Löner	1 744	0
	Sociala kostnader	27 494	24 155
		116 188	102 514
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	102 292	102 292
	Markanläggning	7 471	7 471
		109 763	109 763
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 439 106	5 439 106
	Utgående anskaffningsvärde	5 439 106	5 439 106
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 494 319	-1 384 556
	Årets avskrivningar enligt plan	-109 763	-109 763
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 604 082	-1 494 319
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 835 024	3 944 787
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	175 100	175 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 114 000	42 114 000
	Taxeringsvärde mark	30 375 000	30 375 000
		72 489 000	72 489 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 489 000	72 489 000
		72 489 000	72 489 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	56 316	41 046
	Klientmedel hos SBC	287 136	496 152
		343 452	537 198

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	34 435	32 519
		34 435	32 519

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	323 283	1 704 464
	Reservering enligt stadgar	217 467	217 467
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-30 655	-1 598 648
	Vid årets slut	510 095	323 283

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	759 400	807 400	2023-03-01
	Handelsbanken	2,240 %	372 926	416 802	2031-04-30
	Handelsbanken	1,300 %	500 000	500 000	2024-09-30
	Handelsbanken	4,380 %	168 988	211 240	2025-10-30
	Handelsbanken	1,110 %	1 029 840	1 069 840	2024-09-30
	Handelsbanken	4,270 %	545 000	605 000	2027-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		3 376 154	3 610 282	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-945 528	-948 116	
			2 430 626	2 662 166	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 247 786 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 253 700	5 253 700

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	5 381	5 879
	Avgifter och hyror	196 204	171 447
		201 585	177 326

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2023

Björn Palm
Ordförande

Axel Hellberg
Ledamot

Ulf Håkan Kryhl
Ledamot

Pär Willy Wennerström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Baker Tilly Saxos AB

Linda Sjöberg
Auktoriserad revisor

Mats Ödbratt
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vikhög
Org.nr 746000-0586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vikhög för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vikhög för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Löddeköpinge

Linda Sjöberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 354 200	2 215 436	2 241 750
Överlåtelse/pantsättning	0	8 694	0
Öresutjämning	0	-33	0
Övriga intäkter	0	540	0
	2 354 200	2 224 637	2 241 750
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-59 000	-55 825	-50 000
Snöröjning/sandning	-128 000	-92 287	-50 000
Städning entreprenad	0	-32 816	0
Städning enligt beställning	-25 000	-3 000	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-10 000	-10 168	0
Serviceavtal	-26 000	-24 723	0
Förbrukningsmateriel	-7 000	0	-8 000
	-255 000	-218 819	-109 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-33 000	0	-33 000
VVS	0	-41 131	0
	-33 000	-41 131	-33 000
Taxebundna kostnader			
El	-110 000	-97 269	-89 000
Värme	-686 000	-621 526	-683 000
Vatten	-150 000	-137 062	-135 000
Sophämtning/renhållning	-69 000	-86 924	-60 000
Grovsopor	0	0	-3 000
	-1 015 000	-942 781	-970 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-86 000	-80 728	-109 000
Bredband	-156 000	-146 411	-141 000
	-242 000	-227 139	-250 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-352 000	-399 330	-352 000
	-352 000	-399 330	-352 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-3 140	0
Tele- och datakommunikation	-3 000	-1 989	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-513	0
Hysesförluster	0	-120	0
Revisionsarvode extern revisor	-35 000	-13 532	-31 596
Föreningskostnader	-3 000	0	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-2 364	0
Förvaltningsarvode	-62 000	-57 434	-53 000
Administration	-7 000	-12 241	-2 000
Konsultarvode	0	-1 750	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 810	-6 000
	-116 000	-98 892	-126 596

Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-187	0
Lön - lokalvård	0	-1 557	-10 000
Styrelsearvode	-69 000	-73 950	-69 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-1 500	-2 000
Övriga arvoden	-4 000	-11 500	0
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-27 494	-27 000
	-102 000	-116 188	-108 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-103 000	-102 292	-103 000
Markanläggning	-8 000	-7 471	-8 000
	-111 000	-109 763	-111 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 226 000	-2 154 043	-2 059 596
RÖRELSERESULTAT	128 200	70 594	182 154
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	799	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	94	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	57	0
Låneräntor	-50 000	-53 574	-50 885
Övriga räntekostnader	0	-137	0
	-50 000	-52 761	-50 885
RESULTAT	78 200	17 833	131 269

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se