



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Vikaholms Allé 1





# 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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vikaholms Allé 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2021 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Växjö.

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

#### Styrelsen

Gun Anne-Marie Petersson	Ordförande	
Hans Oscar Axhed	Ledamot	
Eva-Lotta Maria Eklund	Ledamot	
Erik Lars-Göran Eriksson	Ledamot	
Emma Kristina Ernerstam	Ledamot	ställer upp på omval 2 år

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erik Lars-Göran Eriksson och Emma Kristina Ernerstam.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

### Valberedning

Robert Andersson  
Per-Olof Petersson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Balkongen 2	2014	Växjö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

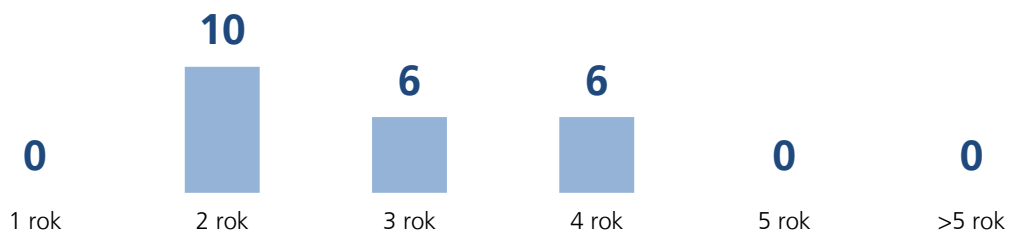
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus och 6 småhus.  
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 798 m<sup>2</sup>, varav 1 798 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gatuskyltar uppsatt på miljöhus	2020	Dålig hänvisning
Byte av VVX-motorer i ventilation	2020	Alla motorer nu utbytta och har bekostats av Plannja/System Air
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvätt av husfasad	2021	
Målning av hus	2025	Någon gång inom 5 år kommer husen att behövas målas om



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomi
Bixia AB	El
VEAB	Värme o. vatten
Stena Recycling AB	Sophämtning
Nordisk hiss	Hissar
Mats Maskin & Trädgårdstjänst	Snöröjning
Växjö Kommun	Mat-och hushållsavfall
PeHå Förvaltning	Teknisk förvaltning/Felanmälan
Dekra	Hiss besiktning
KPMG AB, Catrin Moberg	Revisor

## Föreningens ekonomi

Ekonomi uppskattar vi som god.

Vi har amorterat 200 000 kr under året och när vi skrev om ett lån amorterade vi ytterligare 200 000 kr.

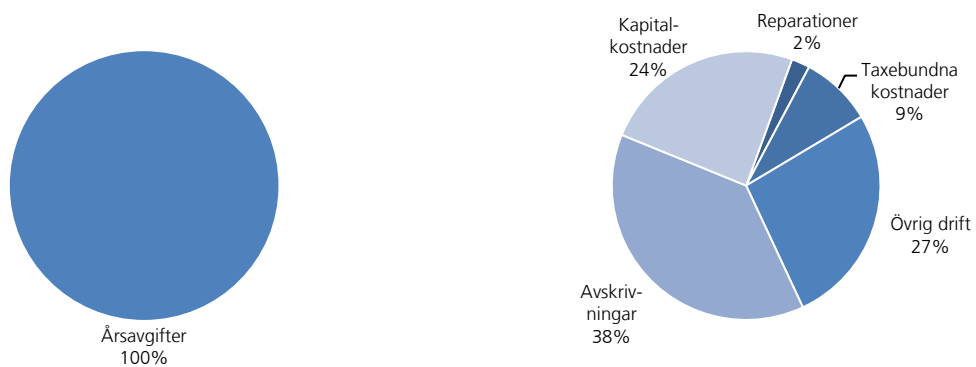
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>516 796</b>	<b>747 613</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	972 183	900 153
Minskning kortfristiga fordringar	0	82 533
Ökning av kortfristiga skulder	0	8 815
	<b>972 183</b>	<b>991 501</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	335 004	424 920
Finansiella kostnader	218 439	287 398
Ökning av kortfristiga fordringar	460	0
Minskning av långfristiga skulder	400 000	510 000
Minskning av kortfristiga skulder	16 905	0
	<b>970 808</b>	<b>1 222 319</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>518 171</b>	<b>516 796</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 375</b>	<b>-230 817</b>

\*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Klippt alla träd

Alla växelmotorer i ventilationerna är utbytta av leverantör pga dålig kvalitet

Myresjöhus har åtgärdat bakfall vid entrédörrar plan 2 hus 3

Myresjöhus har åtgärdat 3 felaktigt monterade hängrännor på hus 2 och 3, som gjort att regnvatten runnit ner efter fasaden. Ytorna är tvättade och kommer att målas under våren 2021.

Myresjöhus kommer under 2021 att åtgärda balkongerna på hus 3 som lutar inåt huset. Regnvatten och smält snö rinner utmed fasaden och missfärgar den.

Under året har flera av styrelseledamöterna deltagit i kurser som SBC har haft för att förkovra sig.

Vi har minskat ner antalet kärl för hushålls-och restavfall, för att minska kostnaderna. Vi har också ändrat tömningsintervallen för vissa kärl av samma anledning.

Vi har bara kunnat ha en gemensam städdag p g a Coronapandemin, men genom gemensamma krafter blev det mesta fixat.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	541	541	659	659
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 488	9 711	12 183	12 264
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	6	7	7	6
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	16	0	9
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	121	160	202	210
Soliditet (%)	59	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	79	-152	147	99
Nettoomsättning (tkr)	972	972	972	980

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 798 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	24 400 000	0	0	24 400 000
Fond för yttre underhåll	335 484	53 622	0	281 862
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>24 735 484</b>	<b>53 622</b>	<b>0</b>	<b>24 681 862</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-12 405	-53 622	-151 615	192 832
Årets resultat	79 290	79 290	151 615	-151 615
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>66 885</b>	<b>25 668</b>	<b>0</b>	<b>41 217</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>24 802 369</b>	<b>79 290</b>	<b>0</b>	<b>24 723 079</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	79 290
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	41 217
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-53 622</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>66 885</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	<u>-445 436</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-378 551</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	971 811	971 814
Övriga rörelseintäkter	Not 3	372	-71 660
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>972 183</b>	<b>900 153</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-205 554	-234 207
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 674	-126 240
Personalkostnader	Not 6	-56 776	-64 473
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-339 450	-339 450
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-674 454</b>	<b>-764 370</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>297 729</b>	<b>135 783</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 439	-287 398
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-218 439</b>	<b>-287 398</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>79 290</b>	<b>-151 615</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>79 290</b>	<b>-151 615</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,12</span>	41 486 200	41 825 650
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>41 486 200</b>	<b>41 825 650</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>41 486 200</b>	<b>41 825 650</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	518 267	516 432
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>518 267</b>	<b>516 432</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>518 267</b>	<b>516 432</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>42 004 467</b>	<b>42 342 082</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		24 400 000	24 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	335 484	281 862
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 735 484</b>	<b>24 681 862</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 405	192 832
Årets resultat		79 290	-151 615
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>66 885</b>	<b>41 217</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>24 802 369</b>	<b>24 723 079</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 374 000	11 843 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 374 000</b>	<b>11 843 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 686 000	5 617 000
Leverantörsskulder		33 314	32 081
Övriga skulder		5 860	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	102 924	126 922
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 828 098</b>	<b>5 776 003</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 004 467</b>	<b>42 342 082</b>

## Noter

Belopp anges i 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 årsboks slutet. 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	971 834	971 834
Öresutjämning	-23	-21
	<b>971 811</b>	<b>971 814</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	0	2 300
Övriga intäkter	372	-73 960
	<b>372</b>	<b>-71 660</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 415	1 313
	Snöröjning/sandning	4 275	8 750
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 875	11 500
	Hissbesiktning	5 094	5 254
	Gemensamma utrymmen	1 488	583
	Sophantering	2 869	0
	Gård	3 671	7 887
	Serviceavtal	42 461	42 448
	Förbrukningsmateriel	6 756	14 042
	Teleport/hissanläggning	2 850	2 850
	Fordon	1 090	0
		<b>88 844</b>	<b>94 627</b>
	<b>Reparationer</b>		
	VVS	4 744	5 000
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 500
	Ventilation	4 793	6 375
	Hiss	9 981	0
		<b>19 518</b>	<b>17 875</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	10 458	13 457
	Vatten	29 204	29 170
	Sophämtning/renhållning	37 796	41 541
		<b>77 458</b>	<b>84 168</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	19 734	37 537
		<b>19 734</b>	<b>37 537</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>205 554</b>	<b>234 207</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	1 300	1 005
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	15 300	16 788
	Föreningskostnader	438	31 898
	Styrelseomkostnader	495	211
	Fritids- och trivselkostnader	1 312	2 390
	Studieverksamhet	2 476	0
	Förvaltningsarvode	42 056	41 404
	Förvaltningsarvoden övriga	0	-4 337
	Administration	3 564	15 079
	Korttidsinventarier	0	12 106
	Konsultarvode	1 163	4 188
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 470
		<b>72 674</b>	<b>126 240</b>



<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 400	50 000
	Löner	0	3 697
	Kostnadsersättningar	0	278
	Sociala kostnader	8 376	10 498
		<b>56 776</b>	<b>64 473</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	339 450	339 450
		<b>339 450</b>	<b>339 450</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	43 320 000	43 320 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>43 320 000</b>	<b>43 320 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 494 350	-1 154 900
	Årets avskrivningar enligt plan	-339 450	-339 450
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 833 800</b>	<b>-1 494 350</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>41 486 200</b>	<b>41 825 650</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 375 000	9 375 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 146 000	22 146 000
	Taxeringsvärde mark	3 864 000	3 864 000
		<b>26 010 000</b>	<b>26 010 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	26 010 000	26 010 000
		<b>26 010 000</b>	<b>26 010 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	96	-364
	Klientmedel hos SBC	518 171	516 796
		<b>518 267</b>	<b>516 432</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	281 862	228 240
	Reservering enligt stadgar	53 622	53 622
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>335 484</b>	<b>281 862</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea 1,500 %	6 077 000	6 117 000	2022-11-16
	Nordea 1,000 %	5 377 000	5 617 000	2023-10-18
	Nordea 1,300 %	5 606 000	5 726 000	2021-11-17
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>17 060 000</b>	<b>17 460 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-5 686 000	-5 617 000	
		<b>11 374 000</b>	<b>11 843 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 910 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	18 950 000	18 950 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	0	13 800
	Sociala avgifter	0	3 745
	Ränta	27 416	24 945
	Avgifter och hyror	75 508	77 932
	Avgifter och hyror tidigare förvaltare	0	0
	Förvaltningsarvode	0	0
	Reparation värmeanläggning	0	6 500
		<b>102 924</b>	<b>126 922</b>

## Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Under året kommer vi att behöva tvätta husfasaderna där det finns behov. Målning är planerad 2025

Service på alla ventilationsanläggningarna.

Ev. skall ny reglerutrustning monteras i vår värmeanläggning, om vi anser att det innebär besparingar.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

VÄXJÖ den 17,3 2021



Gun Anne-Marie Petersson  
Ordförande



Hans Oscar Axhed  
Ledamot



Eva-Lotta Maria Eklund  
Ledamot

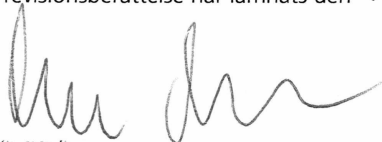


Erik Lars-Göran Eriksson  
Ledamot



Emma Kristina Ernerstam  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17,4 2021



Catrin Moberg  
Extern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vikaholms allé 1, org. nr 769627-0243

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikaholms allé 1 för år 2020.

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 2020 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vikaholms allé 1 för år 2020. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalande

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 mitt uttalande.

### 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, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlö-pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-eras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt ut-talande 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-ningens 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 ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställ-ning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och för-slaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande gransk-ningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuse-rar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdel-ser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går ige-nom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om an-svarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag grans-kat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 17 april 2021



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	971 000	971 834	971 000
Öresutjämning	0	-23	0
Övriga intäkter	0	372	0
	<b>971 000</b>	<b>972 183</b>	<b>971 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård beställning	-15 000	-7 415	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-4 275	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-10 875	0
Hissbesiktning	-6 000	-5 094	-6 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 488	-1 000
Sopphantering	-5 000	-2 869	0
Gård	-3 000	-3 671	-4 000
Serviceavtal	-45 000	-42 461	-42 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-6 756	-9 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-2 850	0
Fordon	0	-1 090	0
	<b>-105 000</b>	<b>-88 844</b>	<b>-82 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-14 000	0	-60 000
VVS	0	-4 744	0
Ventilation	0	-4 793	0
Hiss	0	-9 981	0
	<b>-14 000</b>	<b>-19 518</b>	<b>-60 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Värmeanläggning	-65 000	0	0
Ventilation	-10 000	0	0
Fasad	-65 000	0	0
	<b>-140 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-12 000	-10 458	-12 000
Vatten	-35 000	-29 204	-30 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-37 796	-51 000
	<b>-77 000</b>	<b>-77 458</b>	<b>-93 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-20 000	-19 734	-18 000
	<b>-20 000</b>	<b>-19 734</b>	<b>-18 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 300	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-15 300	-13 000
Föreningskostnader	-2 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-495	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 312	-1 000
Studieverksamhet	0	-2 476	0
Förvaltningsarvode	-44 000	-42 056	-42 000
Administration	-5 000	-3 564	-14 000
Konsultarvode	-5 000	-1 163	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 570	-5 000
	<b>-86 000</b>	<b>-72 674</b>	<b>-81 000</b>

<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-51 000	-48 400	-50 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-8 376	-16 000
	<b>-68 000</b>	<b>-56 776</b>	<b>-66 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-340 000	-339 450	-340 000
	<b>-340 000</b>	<b>-339 450</b>	<b>-340 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-850 000</b>	<b>-674 454</b>	<b>-740 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>121 000</b>	<b>297 729</b>	<b>231 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-220 000	-218 420	-295 000
Övriga räntekostnader	0	-19	0
	<b>-220 000</b>	<b>-218 439</b>	<b>-295 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-99 000</b>	<b>79 290</b>	<b>-64 000</b>



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)