

Årsredovisning

Brf Vikvalen 1 i
Jönköping
Org nr: 769633-7950

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vikvalen 1 i
Jönköping får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-04.

Årets resultat är bättre än föregående år bland annat kopplat till ökade intäkter och minskade räntekostnader. Gällande driftskostnader har el, uppvärmning, vatten och sophantering ökat jämfört med föregående verksamhetsår.

Kommande verksamhetsår kommer samtliga föreningens lån att villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 258 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 580 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Jönköping Vikvalen 1. Centrumhuset Kungsängen Parkerings AB som ägs av bostadsrättsföreningen bedriver garage- och parkeringsverksamhet. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och ansvarsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	4	
2 rum och kök	16	
3 rum och kök	30	
4 rum och kök	2	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	47	

Bostäder bostadsrätt	3 318 m²
Total bostadsarea	3 318 m²
Garagelokaler	1 820 m²
Total lokalarea	1 820 m²
Årets taxeringsvärde	104 729 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	97 652 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	
Centrumhuset Kungsängen Parkerings AB	
Elis Textil Service AB	
g-ACK AB	
Inneklimat i Jönköping AB	
JRAB	
June Avfall	
Jönköping energi	
Kone hissar	
Söderberg & Partners	
Azets Revision & Redovisning AB	
SEB	
Telavox	
Securitas	

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 383 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 1 193 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. För det planerade underhållet rekommenderas en årlig avsättning på 618 tkr och föreningen har avsatt i linje med det rekommenderade beloppet.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam Valfridsson	Ordförande	2026
William Merza	Sekreterare	2026
Manuel Muncan	Vice ordförande	2026
Anastasios Kostamis	Ledamot	2026
Adam Miakhil	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hampus Ek	Suppleant	2026
Magnus Ekvall	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Redovisning AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amina Miakhil	2026
Andreas Sandahl	2026
Anna Sandahl	2026

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 10 %.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 955	3 476	3 167	2 819	2 729
Resultat efter finansiella poster*	-1 678	-1 789	-1 951	-1 323	3
Balansomslutning	138 555	140 722	142 870	145 454	147 476
Årets kassaflöde	78	176	-298	275	-
Soliditet %*	65	65	66	66	66
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	95	89	92	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 144	1 025	866	810	-
Energikostnad kr/kvm*	164	144	130	101	-
Sparande kr/kvm*	113	91	60	182	-
Skuldsättning kr/kvm*	9 256	9 352	9 449	9 545	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 332	14 482	14 631	14 781	-
Räntekänslighet %*	12,5	14,1	16,9	18,2	-

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Föreningens årsavgift på bostäder höjdes med 10% från 1 januari 2025, vilket ökar intäkterna väsentligt. Föreningen kommer att se över möjligheten att optimera uppvärmningen, för att minska kostnaden.

Föreningen har ett positivt kassaflöde under verksamhetsåret och budget för kommande verksamhetsår visar på ett fortsatt positivt kassaflöde.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

År resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	102 430 000	0	0	0	-8 537 851	-1 788 932
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 788 932	1 788 932
Reservering underhållsfond				618 000	-618 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 678 432
Vid årets slut	102 430 000	0	0	618 000	-10 944 783	-1 678 432

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat -10 326 783

Årets resultat -1 678 432

Årets fondreservering enligt underhållsplan -618 000

Summa -12 623 215

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 12 623 215

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 952 238	3 475 862
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 555	120 213
Summa		4 057 792	3 596 075
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 634 267	-1 300 706
Övriga externa kostnader	Not 5	-401 295	-379 450
Personalkostnader	Not 6	-109 312	-99 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 258 007	-2 258 007
Summa rörelsekostnader		-4 402 881	-4 037 828
Rörelseresultat		-345 089	-441 753
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	685	816
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 334 028	-1 347 996
Summa finansiella poster		-1 333 343	-1 347 180
Resultat efter finansiella poster		-1 678 432	-1 788 932
Årets resultat		-1 678 432	-1 788 932



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	137 513 955	139 771 962
Summa materiella anläggningstillgångar		137 513 955	139 771 962
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 11	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		137 563 955	139 821 962
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	10 596	11 695
Fordringar hos koncernföretag	Not 14	126 506	101 055
Övriga fordringar	Not 13	36 358	35 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	105 770	117 173
Summa kortfristiga fordringar		279 230	265 912
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	711 745	633 820
Summa kassa och bank		711 745	633 820
Summa omsättningstillgångar		990 975	899 732
Summa tillgångar		138 554 930	140 721 694



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	102 430 000	102 430 000
Fond för yttre underhåll	618 000	0
Summa bundet eget kapital	103 048 000	102 430 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-10 944 783	-8 537 851
Årets resultat	-1 678 432	-1 788 932
Summa fritt eget kapital	-12 623 215	-10 326 783
Summa eget kapital	90 424 785	92 103 217
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 529 600
Summa långfristiga skulder	0	23 529 600
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 521 600
Leverantörsskulder	Not 17	115 742
Skatteskulder	Not 18	1 252
Övriga skulder	Not 19	656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	449 627
Summa kortfristiga skulder	48 130 144	25 088 877
Summa eget kapital och skulder	138 554 930	140 721 694



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-345 089	-441 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 258 007	2 258 007
	1 912 918	1 816 254
Erhållen ränta	685	6 564
Erlagd ränta	-1 334 310	-1 335 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	579 294	487 627
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-13 318	60 897
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	7 949	123 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten	573 924	671 852
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-496 000	-496 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-496 000	-496 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	77 924	175 852
Likvida medel vid årets början	633 820	457 969
Likvida medel vid årets slut	711 745	633 820
Kassa och Bank BR	711 745	633 820



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod
Stomme	100
Markanläggning	50
Tak	15
Fasad	50
Inre ytskikt	50
El	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 794 556	3 401 670
Hyror, garage	126 506	43 041
Elavgifter	22 553	0
Övriga avgifter	0	2 500
Övriga ersättningar	8 624	28 655
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-4
Summa nettoomsättning	3 952 238	3 475 862

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	105 555	120 213
Summa övriga rörelseintäkter	105 555	120 213

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-382 808	-182 862
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 290	-12 520
Försäkringspremier	-73 968	-47 721
Kabel- och digital-TV	-19 324	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 280	0
Serviceavtal (KONE, Inneklimat, Anticimex)	-69 774	-53 243
Obligatoriska besiktningar	-8 131	-101 098
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 063	0
Snö- och halkbekämpning	-19 549	-14 613
Statuskontroll	0	-32 500
Drift och förbrukning, övrigt (lyftbehållare, lyftsäck m kran, styr rummet)	-36 699	0
Förbrukningsinventarier	-12 375	-9 974
Vatten	-213 230	-195 419
Fastighetsel	-219 358	-164 402
Uppvärmning	-404 674	-382 549
Sophantering och återvinning	-110 720	-75 598
Förvaltningsarvode drift (Elis textil etc)	-37 024	-28 208
Summa driftskostnader	-1 634 267	-1 300 706

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-257 740	-245 574
Lokalkostnader	0	-900
IT-kostnader	-448	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 850	-34 000
Övriga förvaltningskostnader (upprättande underhållsplan)	-56 775	-19 937
Inkassokostnader	-2 016	-4 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 644	-14 612
Representation	0	-1 000
Kontorsmateriel	-6 120	-7 303
Porttelefon	-352	-37 644
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	0
Konsultarvoden	0	-2 250
Bankkostnader	-5 596	-5 431
Advokat och rättegångskostnader	-45 751	-6 750
Summa övriga externa kostnader	-401 295	-379 450

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-85 952	-78 750
Sociala kostnader	-23 360	-20 915
Summa personalkostnader	-109 312	-99 665

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 258 007	-2 258 007
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 258 007	-2 258 007

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	278
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	311	0
Övriga ränteintäkter	375	538
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	685	816

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 333 960	-1 347 710
Övriga räntekostnader	-69	-286
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 334 028	-1 347 996

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	140 376 368	140 376 368
Mark	12 943 632	12 943 632
	153 320 000	153 320 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	153 320 000	153 320 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	13 548 038	11 290 031
	13 548 038	11 290 031

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	2 258 007	2 258 007
	2 258 007	2 258 007

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	15 806 045	13 548 038
Restvärde enligt plan vid årets slut	137 513 955	139 771 962

Varav

Byggnader	124 570 323	126 828 330
Mark	12 943 632	12 943 632

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	104 729 000	97 652 000
<i>varav byggnader</i>	<i>82 729 000</i>	<i>74 252 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 000 000</i>	<i>23 400 000</i>

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i koncernföretag	50 000	50 000
Summa andelar i koncernföretag	50 000	50 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	3
Kundfordringar	10 596	11 692
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 596	11 695

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 358	35 989
Summa övriga fordringar	36 358	35 989

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna hyresintäkter	126 506	101 055
Förutbetalda försäkringspremier	25 054	23 861
Förutbetalda driftkostnader	0	5 625
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 525	61 393
Förutbetald vattenavgift	0	17 795
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 191	8 499
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232 276	218 228

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	711 745	633 820
Summa kassa och bank	711 745	633 820



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	47 555 200	48 051 200
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-47 555 200	-24 025 600
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-496 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	23 529 600

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,04%	2025-12-28	12 012 800,00	-11 888 800,00	124 000,00	0,00
SEB	2,31%	2026-12-28	0,00	11 888 800,00	0,00	11 888 800,00
SEB	2,31%	2026-12-28	12 012 800,00	0,00	124 000,00	11 888 800,00
SEB	3,30%	2026-12-28	12 012 800,00	0,00	124 000,00	11 888 800,00
SEB	3,30%	2026-12-28	12 012 800,00	0,00	124 000,00	11 888 800,00
Summa			48 051 200,00	0,00	496 000,00	47 555 200,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga SEB lån om 47 555 200 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	27 188	115 742
Ej reskontraförda leverantörsskulder	82 278	0
Summa leverantörsskulder	109 466	115 742

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	17 290	12 520
Debiterad preliminärskatt	-12 045	-11 268
Summa skatteskulder	5 245	1 252

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	2 157	656
Summa övriga skulder	2 157	656

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	26 981	27 262
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 344	15 542
Upplupna elkostnader	21 611	15 842
Upplupna värmekostnader	58 314	61 001
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 333
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	297	0
Upplupna kostnader för administration	0	2 474
Upplupna revisionsarvoden	18 850	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 760	3 160
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	31 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 118	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	291 802	264 763
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	458 076	449 627

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-06

Årsredovisningen undertecknas med elektronisk signatur

Namnförtydligande, datum enligt digital signering

Adam Valfridsson,

Namnförtydligande, datum enligt digital signering

William Merza,

Namnförtydligande, datum enligt digital signering

Manuel Muncan,

Namnförtydligande, datum enligt digital signering

Adam Miakhil,

Namnförtydligande, datum enligt digital signering

Anastasios Kostamis,

Vår revisionsberättelse har digitalt signerats,
datum enligt digital signering

Azets Revision & Redovisning AB

Gustaf Hallgren







Verifikat

Dokument-ID 09222115557577501814

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Vikvalen 311614
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-05-07 15:34:13 CEST (+0200) av Katarina Åkerlund (KÅ)
Färdigställt 2026-05-18 11:40:29 CEST (+0200)

Initierare

Katarina Åkerlund (KÅ)
Riksbyggen
katarina.akerlund@riksbyggen.se

Signerare

Adam Valfridsson (AV)
adamvalfridsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Adam Stefan Valfridsson"
Signerade 2026-05-11 11:16:15 CEST (+0200)

William Merza (WM)
williammerza80@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WILLIAM MERZA"
Signerade 2026-05-14 22:56:12 CEST (+0200)

Manuel Muncan (MM)
manu_sweden@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MANUEL MUNCAN"
Signerade 2026-05-07 20:41:09 CEST (+0200)

Adam Miakhil (AM)
adam.miakhil@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ADAM MIAKHIL"
Signerade 2026-05-08 11:19:40 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577501814

Anastasios Kostamis (AK)
akostamis@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANASTASIOS KOSTAMIS"
Signerade 2026-05-12 09:07:29 CEST (+0200)

Gustaf Hallgren (GH)
gustaf.hallgren@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Henrik Hallgren"
Signerade 2026-05-18 11:40:29 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>

