



VÄNER  
FÖRVALTNING

2022

# Årsredovisning

Brf Viken

773200-3558



Styrelsen för Brf Viken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Rosenbad 17 i Karlstads kommun består av tre flerbostadshus med totalt 134 bostadsrätter, fem uthyrningslokaler (alla är uthyrda) samt bilplatser i storgarage och på gård.

Lägenhetsfördelning Brf:

7 st 1 rum och kök  
91st 2 rum och kök  
36 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 8 394 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

### Fastighetens tekniska status

Till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar §8, med minst 0,5% av byggnadens taxeringsvärde 82 823 000 . Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuella ökade kostnader för underhåll och räntor kan balanseras med höjda månadsavgifter.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Barthelson	Ledamot	Ordförande
Eva Mattsson	Ledamot	
Niclas Landegren	Ledamot	
Per G.Andersson	Ledamot	
Göran Andersson	Ledamot	

Kerstin Elander har begärt eget utträde ut styrelsen under verksamhetsåret.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 (11) protokollförda sammanträden.

Arvode till sittande och tidigare styrelse har utbetalats med 64 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

### **Revisorer**

Stefan Mott  
Vakant

LR Revision  
Suppleant

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-05-16.

### **Medlemsinformation**

#### **Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer**

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Värmlands Fastighetservice	Fastighetsskötsel, snöröjning
Karlstad Energi	El, värme och renhållning
Karlstads kommun	Vatten och avlopp
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring
Tele2	TV/Bredband

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 165 medlemmar varav 134 röstberättigade medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 (20) överlåtelser skett.

#### **Antalet anställda**

Föreningen har haft två timansällda under året som sköter föreningens fastighetsskötsel i form av gräsklippning och snöröjning samt inre skötsel.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2021 påbörjades utbyte av föreningens hissar. Under 2022 har arbetet färdigställts och samtliga sju hissar är utbytta vid årets utgång. Hissarna som installerats under 2022 har kostnadsförts i enlighet med K2-regelverket.

Kostnaderna för färdigställande av hissar uppgick till 2 mkr.

Föreningen har monterat stängsel med grindar och lås runt innegården för 297 tkr. Under verksamhetsåret har löpande drift och skötsel utförts i normal omfattning.

Föreningen har anlitat extern part för upprättande av underhållsplan för fastighetens underhållsbehov.

## Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av utbyte av föreningens hissar som uppgick till en kostnad om 2 mkr för 2022. Kassaflödet för verksamheten är dock positiv, se kassaflödesanalys på sida 8.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 1 januari 2022 med 2,5% , genomsnittlig årsavgift för 2022 är 575 kr/kvm.

Årsavgiften höjs med 10% från och med 1 januari 2023, efter höjningen av årsavgiften uppgår genomsnittliga årsavgiften per kvm till 633 kr.

### Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1971. Fastighetsavgift skall utgå 2022 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1 519 kr per lägenhet. För lokaler beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	5 443	5 252	5 127	4 886
Resultat efter finansiella poster	-753	1 343	1 591	80
Sparande i kr per m <sup>2</sup> (kr)	247	235	261	233
Räntekänslighet (%)	3	2	2	3
Energikostnad kr per m <sup>2</sup> (kr)	134	153	138	147
Årsavgift per m <sup>2</sup> (kr)	575	558	547	521
Lån per m <sup>2</sup> (kr)	1 542	1 317	1 328	1 339
Balansomslutning	20 994	20 340	18 786	16 893
Soliditet (%)	33,3	38,0	33,9	28,1

## Eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 319 440</b>	<b>1 557 989</b>	<b>3 317 570</b>	<b>1 343 369</b>	<b>7 538 368</b>
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		346 345	997 024	-1 343 369	<b>0</b>
Årets resultat				-753 180	<b>-753 180</b>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 319 440</b>	<b>1 904 334</b>	<b>4 314 594</b>	<b>-753 180</b>	<b>6 785 188</b>

### **Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	4 314 594
Årets resultat	-753 181
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<b>3 561 413</b>

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-750 000
att i ny räkning överföres	4 311 413
	<b>3 561 413</b>

### **Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 442 889	5 251 697
Övriga rörelseintäkter		17 636	18 476
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 460 525</b>	<b>5 270 173</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 960 653	-2 881 018
Övriga externa kostnader		-325 591	-219 047
Personalkostnader och arvoden	4	-151 817	-154 846
Avskrivningar	5, 6, 7	-598 628	-585 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 036 689</b>	<b>-3 840 611</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-576 164</b>	<b>1 429 562</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader för fastighetslån		-177 017	-86 193
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-177 017</b>	<b>-86 193</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-753 181</b>	<b>1 343 369</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-753 181</b>	<b>1 343 369</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 638 913	13 635 943
Hissar	6	4 621 937	4 878 937
Inventarier, verktyg och installationer	7	149 757	348 403
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 410 607</b>	<b>18 863 283</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 410 607</b>	<b>18 863 283</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		86 721	19 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	125 300	131 335
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>212 021</b>	<b>150 605</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		2 371 415	1 326 366
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 371 415</b>	<b>1 326 366</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 583 436</b>	<b>1 476 971</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 994 043</b>	<b>20 340 254</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 319 440	1 319 440
Fond för yttre underhåll		1 904 334	1 557 989
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 223 774</b>	<b>2 877 429</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		4 314 594	3 317 570
Årets resultat		-753 181	1 343 369
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 561 413</b>	<b>4 660 939</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 785 187</b>	<b>7 538 368</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	0	10 944 604
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>10 944 604</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 944 604	114 036
Leverantörsskulder		220 586	880 567
Depositionsavgift		52 669	52 669
Skatteskulder		10 442	13 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	417 431	350 307
Förskottsbetalda årsavgifter		563 124	445 916
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 208 856</b>	<b>1 857 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 994 043</b>	<b>20 340 254</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-753 181	1 343 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	598 628	585 700
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-154 553</b>	<b>1 929 069</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	0	1 430
Förändring av kortfristiga fordringar	-24 693	-26 893
Förändring av leverantörsskulder	-659 981	198 386
Förändring av kortfristiga skulder	144 264	144 297
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-694 963</b>	<b>2 246 289</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-145 952	0
Investeringar i hissar/Uttag Yttre Fond	0	-3 595 228
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-145 952</b>	<b>-3 595 228</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering/Upptagna lån	1 885 964	-90 536
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 885 964</b>	<b>-90 536</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 045 049</b>	<b>-1 439 475</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 326 366	2 765 841
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 371 415</b>	<b>1 326 366</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

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

#### Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader	66 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

**Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Årsavgifter

Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	4 826 849	4 681 379
Hyror	247 231	237 553
Hysesintäkter p-platser	341 890	326 230
Övriga intäkter	16 230	1 345
El Lokaler	10 689	5 189
<b>Summa</b>	<b>5 442 889</b>	<b>5 251 696</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	42 940	52 182
Lokalvård	24 136	10 735
Filter/ Ventilation	0	3 031
Reparation och underhåll	119 386	516 988
Planerat underhåll	2 417 619	0
Löpande underhåll/hissanl	25 678	167 508
Fastighetsskötsel övrigt	0	15 425
El	222 086	155 800
Bränsle- uppvärmning	858 750	882 554
Vatten och avlopp	212 614	244 072
Renhållning/sophämtning	200 947	170 188
Snöröjning	34 668	6 300
Fastighetsförsäkring	79 910	77 892
Bevakningskostnader	8 370	7 962
Kabel tv kostnad	279 103	274 749
Trädgårdskostnader	80 770	1 886
Fastighetsskatt	283 297	227 296
Diverse övr kostnader	65 031	62 867
Förbrukningsmaterial	3 850	3 583
Reparation, maskin/invent	1 500	0
<b>4 960 655</b>	<b>2 881 018</b>	

## Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvoden	64 000	88 750
Lön	60 419	35 456
Sociala kostnader	27 198	34 273
Fora	200	-3 633
<b>Summa</b>	<b>151 817</b>	<b>154 846</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	21 114 397	23 042 209
Inköp	297 483	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 411 880</b>	<b>23 042 209</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-7 478 454	-7 188 454
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-294 513	-290 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 772 967</b>	<b>-7 478 454</b>
Omklassificeringar	0	-1 927 812
Årets uppskrivningar		0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-1 927 812</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 638 913</b>	<b>13 635 943</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärden byggnader	82 823 000	69 269 000
Taxeringsvärden mark	50 094 000	56 912 000
	<b>132 917 000</b>	<b>126 181 000</b>
Bokfört värde byggnader	19 114 397	21 042 209
Bokfört värde mark	2 000 000	2 000 000
	<b>21 114 397</b>	<b>23 042 209</b>

### Not 6 Hissar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	5 135 937	5 135 937
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 135 937</b>	<b>5 135 937</b>
Ingående avskrivningar	-257 000	0
Årets avskrivningar	-257 000	-257 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-514 000</b>	<b>-257 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 621 937</b>	<b>4 878 937</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	387 103	0
Inköp	0	387 103
Omklassificeringar	-151 531	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>235 572</b>	<b>387 103</b>
Ingående avskrivningar	-38 700	0
Årets avskrivningar	-47 115	-38 700
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-85 815</b>	<b>-38 700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>149 757</b>	<b>348 403</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 716	31 195
Kabel-TV/bredband	74 385	67 432
Vänerförvaltning AB	0	32 708
Fastighetsskötsel/ Lokalvård	17 199	0
<b>Summa</b>	<b>125 300</b>	<b>131 335</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	3,3	2023-03-22	1 779 604
Handelsbanken	1,19	2023-03-30	9 165 000
Handelsbanken	3,65	2023-09-30	2 000 000
<b>Totalt</b>			<b>12 944 604</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			12 944 604

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 114 036 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 12 374 424 kr.

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditsinstitut	13 510 300	11 829 300
	<b>13 510 300</b>	<b>11 829 300</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntor	37 124	10 000
El	33 342	27 478
Fjärrvärme	138 562	139 395
Upplupna sociala avgifter	13 101	11 956
Vatten	85 000	85 000
Arvoden	18 642	73 225
Övriga avgifter	0	3 252
Reparation och underhåll	26 533	0
Upplupen kostnad revision 21-22	25 000	0
Renhållning	15 991	0
Preliminärskatt (1/12)	24 135	0
<b>Summa</b>	<b>417 430</b>	<b>350 306</b>

Karlstad

Per Barthelson  
Ordförande

Ewa Mattson  
Ledamot

Göran Andersson  
Ledamot

Per G Andersson  
Ledamot

Niclas Landegren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott  
Godkänd revisor



# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Viken 2022.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Angelica By

**ÄRENDEREFERENS**

1564385

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Viken 2022.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Angelica By

**ÄRENDEREFERENS**

1564385

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>