

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Viborg 26  
Org nr: 7350000407



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

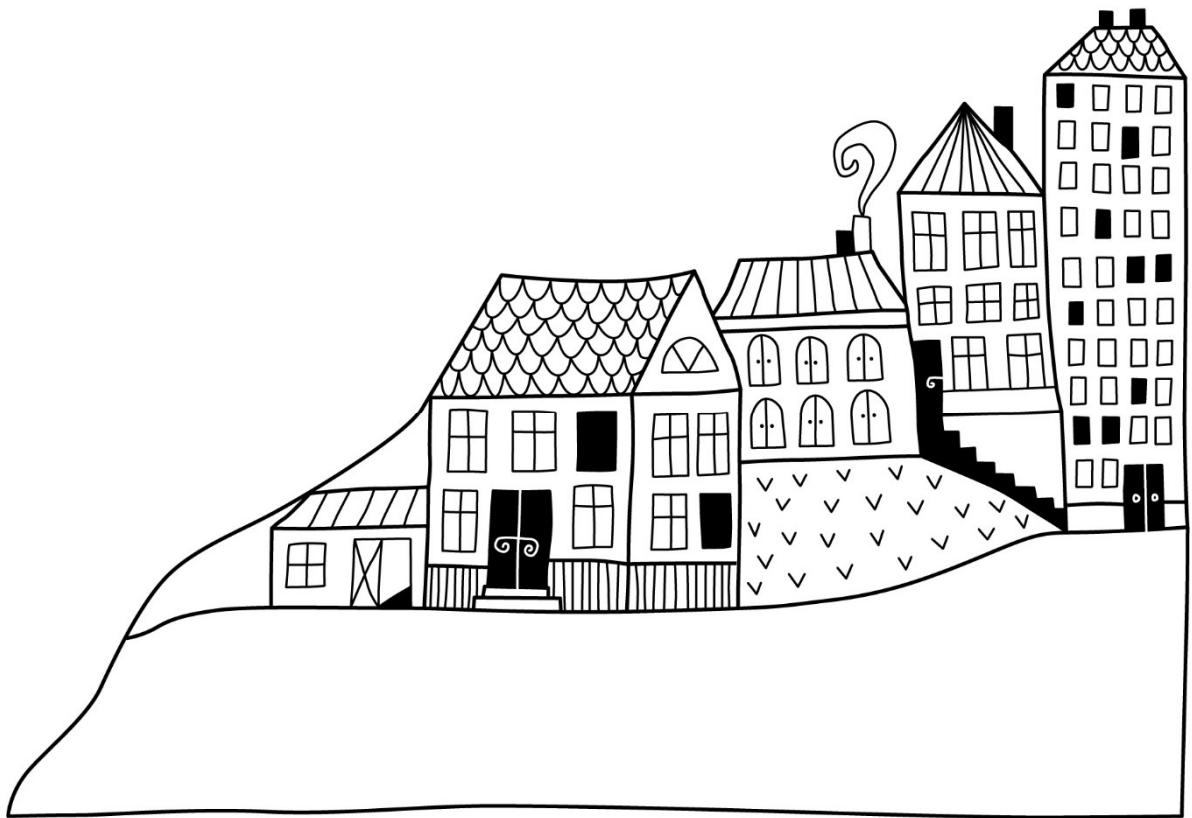
Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter.....                  | 13 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Viborg 26 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-03-28.  
Nuvarande stadgar registrerades 2017-05-15.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på lägre kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 147% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).  
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 147% till 198%.

I resultatet ingår avskrivningar med 168 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 168 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Viborg 26 i Karlskrona kommun.  
På fastigheten finns en byggnad med 39 lägenheter.  
Byggnaden är uppförd 1951.  
Fastighetens adress är Östra Vittusgatan 5 A-C.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

## Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal | Kommentar |
|---------------|-------|-----------|
| 1 rum och kök | 14    |           |
| 2 rum och kök | 16    |           |
| 3 rum och kök | 8     |           |
| 4 rum och kök | 1     |           |

Total tomtarea 746 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 098 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 32 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 32 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                 | Avtal                          |
|----------------------------|--------------------------------|
| Riksbyggen                 | Ekonomisk förvaltning          |
| Riksbyggen                 | Fastighetsskötsel-inre skötsel |
| ALT Hissar och Rulltrappor | Serviceavtal hissar            |
| Affärsverken               | El                             |
| Affärsverken               | Värme                          |
| Affärsverken               | Sophantering                   |
| Karlskrona kommun          | Vatten                         |
| Länsförsäkringar           | Fastighetsförsäkring           |
| Tele 2 Sverige AB          | Kabel-TV                       |
| HS                         | Snöröjning                     |

## 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 105 tkr och planerat underhåll för 112 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

| <b>Beskrivning</b>        | <b>År</b> |
|---------------------------|-----------|
| Stambyte                  | 2017      |
| Ny tvättmaskin            | 2018      |
| Hisstelefoner             | 2018      |
| Relining av en stam       | 2018      |
| Postboxar                 | 2018      |
| Avlopp                    | 2021      |
| Entré och lägenhetsdörrar | 2021      |
| Låssystem                 | 2021      |
| Fasader                   | 2022      |

**Årets utförda underhåll**

| <b>Beskrivning</b>                        | <b>Belopp</b> |
|---|---------------|
| Ny tvättstugeutrustning samt installation | 111 536       |

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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Mikael De Sharengrad       | Ordförande     | 2024                                 |
| Dino Juricic               | Ledamot        | 2024                                 |
| Kerstin Isgren             | Ledamot        | 2024                                 |
| Lia Einarsson              | Ledamot        | 2024                                 |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Elias Moustgaard Källström | Suppleant      |                                      |
| Pontus Alenlov             | Suppleant      |                                      |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Rune Olausson              | Förtroendevald revisor |                                      |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, 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.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 697 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

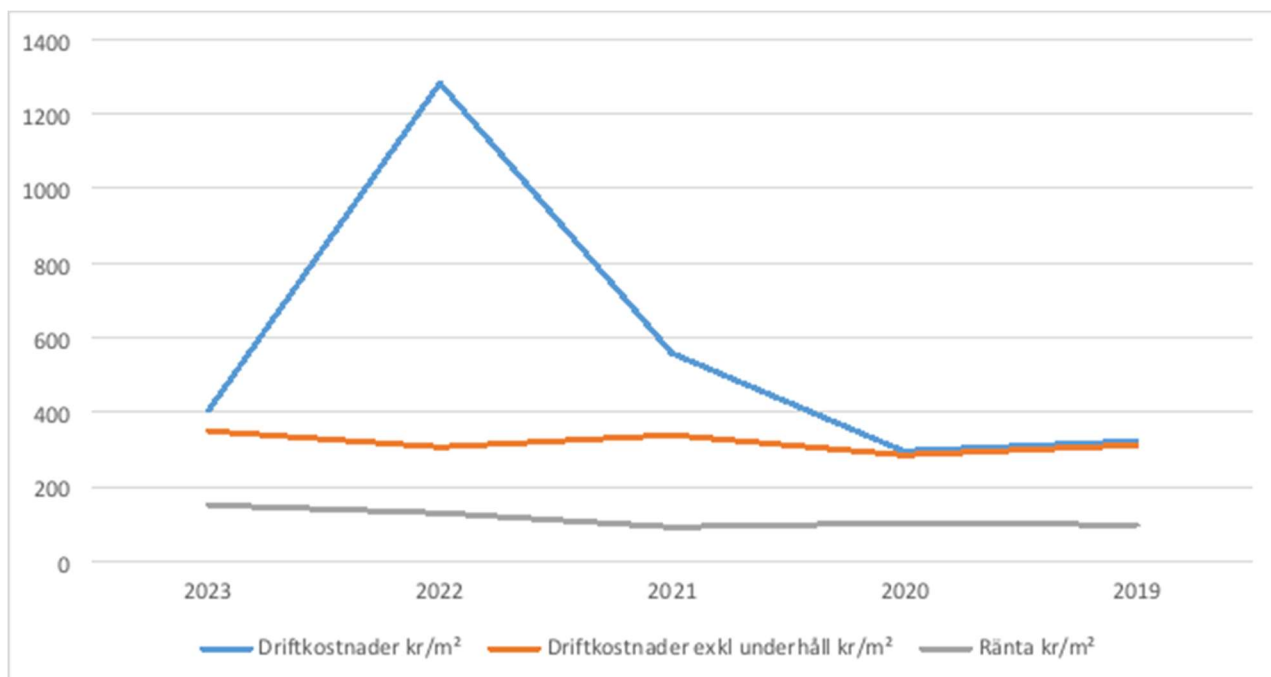


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                               | 2023  | 2022   | 2021  | 2020  | 2019  |
|---|-------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning*                              | 1 461 | 1 388  | 1 351 | 1 314 | 1 284 |
| Resultat efter finansiella poster*            | 0     | -1 864 | -316  | 200   | 107   |
| Resultat exkl avskrivningar                   | 168   | -1 697 | -148  | 368   | 275   |
| Årets kassaflöde                              | 185   | -186   | -253  | 224   | 219   |
| Soliditet %*                                  | 3     | 3      | 16    | 18    | 16    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 98    | 98     | 99    | 99    | 99    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt     | 697   | 662    | 644   | 626   | 612   |
| Driftkostnader kr/kvm                         | 400   | 1 282  | 557   | 295   | 320   |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm          | 347   | 305    | 337   | 286   | 309   |
| Energikostnad kr/kvm                          | 191   | 190    | 207   | 173   | 170   |
| Underhållsfond kr/kvm                         | 136   | 3      | 365   | 400   | 223   |
| Sparande kr/kvm                               | 133   | 168    | 150   | 185   | 142   |
| Skuldsättning kr/kvm                          | 6 898 | 6 730  | 5 696 | 5 756 | 5 816 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 6 898 | 6 730  | 5 696 | 5 756 | 5 816 |
| Räntekänslighet %                             | 9,9   | 10,2   | 8,8   | 9,2   | 9,5   |

\*obligatoriska nyckeltal





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                  | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 50 100          | 6 681            | 2 276 436           | -1 864 181     |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                  | -1 864 181          | 1 864 181      |
| Reservering underhållsfond        |                 | 390 000          | -390 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -111 536         | 111 536             |                |
| Årets resultat                    |                 |                  |                     | 423            |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>50 100</b>   | <b>285 145</b>   | <b>133 791</b>      | <b>423</b>     |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|   |                |
|---|----------------|
| Balanserat resultat                     | 412 255        |
| Årets resultat                          | 423            |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -390 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 111 536        |
| <b>Summa</b>                            | <b>134 214</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **134 214**

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

tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

| Belopp i kr   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |                          |                          |
| Nettoomsättning   | 1 461 368                | 1 388 292                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 2<br>28 903          | 25 058                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  | <b>1 490 271</b>         | <b>1 413 350</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 3<br>-839 721        | -2 689 709               |
| Övriga externa kostnader  | Not 4<br>-117 692        | -120 728                 |
| Personalkostnader   | -46 864                  | -42 842                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -167 657                 | -167 657                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   | <b>-1 171 934</b>        | <b>-3 020 936</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>318 337</b>           | <b>-1 607 586</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | 1 003                    | 8 368                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | -318 917                 | -264 963                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   | <b>-317 914</b>          | <b>-256 595</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    | <b>423</b>               | <b>-1 864 181</b>        |
| <b>Årets resultat</b>   | <b>423</b>               | <b>-1 864 181</b>        |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |       | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |       |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 5 | 13 452 220        | 13 619 876        |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott   |       | 946 005           | 625 000           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>14 398 225</b> | <b>14 244 876</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |       | <b>14 398 225</b> | <b>14 244 876</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |       |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |       | 7                 | 7                 |
| Övriga fordringar                             |       | 34 109            | 18 986            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 6 | 45 820            | 66 952            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>79 936</b>     | <b>85 945</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                |       | 718 060           | 532 796           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |       | <b>718 060</b>    | <b>532 796</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |       | <b>797 996</b>    | <b>618 741</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |       | <b>15 196 221</b> | <b>14 863 617</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31        |                   |
|--|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 50 100         | 50 100            |                   |
| Fond för yttre underhåll                     | 285 145        | 6 681             |                   |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>335 245</b> | <b>56 781</b>     |                   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 133 791        | 2 276 436         |                   |
| Årets resultat                               | 423            | -1 864 181        |                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>134 214</b> | <b>412 255</b>    |                   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>469 459</b> | <b>469 036</b>    |                   |
| <b>SKULDER</b>                               |                |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 7          | 9 162 000         | 13 972 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                | <b>9 162 000</b>  | <b>13 972 500</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 7          | 148 000           | 148 000           |
| Ränteomskrivningslån                         | Not 7          | 5 162 500         | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |                | 29 481            | 54 951            |
| Skatteskulder                                |                | 7 213             | 5 605             |
| Övriga skulder                               |                | 1 870             | 1 870             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 8          | 215 698           | 211 655           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                | <b>5 564 762</b>  | <b>422 081</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                | <b>15 196 221</b> | <b>14 863 617</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2023-12-31      | 2022-12-31        |
|---|-----------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                 |                   |
| Resultat före finansiella poster  | 318 337         | -1 607 586        |
| Finansiella intäkter och kostnader  | -317 914        | -256 595          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  | <b>423</b>      | <b>-1 864 181</b> |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                 |                   |
| Avskrivningar   | 167 657         | 167 657           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>168 080</b>  | <b>-1 696 524</b> |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                 |                   |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 6 009           | 1 206             |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | -19 819         | -35 310           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>154 270</b>  | <b>-1 730 628</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                 |                   |
| Investeringar i pågående byggnation   | -321 005        | -625 000          |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-321 005</b> | <b>-625 000</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                 |                   |
| Förändring av skuld   | 352 000         | 2 169 250         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>352 000</b>  | <b>2 169 250</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>185 264</b>  | <b>-186 378</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>532 795</b>  | <b>719 173</b>    |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>718 060</b>  | <b>532 795</b>    |
| <b>Uppllysning om betalda räntor</b>  |                 |                   |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning                                     |                 |                   |
| <b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>  | <b>0</b>        | <b>-1</b>         |

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 100      |
| Uppskrivning byggnad  | Linjär              | 63       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

|  | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Övriga avgifter                        | 1 000             | 0                 |
| Övriga ersättningar                    | 7 320             | 15 332            |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 2                 | -4                |
| Erhållna statliga bidrag               | 14 631            | 0                 |
| Övriga rörelseintäkter                 | 300               | 9 730             |
| Försäkringsersättningar                | 5 650             | 0                 |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>28 903</b>     | <b>25 058</b>     |

## Not 3 Driftskostnader

|                                      | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Underhåll                            | -111 536          | -2 048 800        |
| Reparationer                         | -104 592          | -55 912           |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -61 971           | -59 241           |
| Försäkringspremier                   | -35 706           | -33 134           |
| Kabel- och digital-TV                | -32 702           | -27 210           |
| Serviceavtal                         | -13 113           | -10 436           |
| Obligatoriska besiktningar           | -10 330           | -5 406            |
| Snö- och halkbekämpning              | -25 939           | -11 751           |
| Förbrukningsinventarier              | -2 309            | -1 882            |
| Vatten                               | -121 649          | -108 817          |
| Fastighetsel                         | -63 530           | -71 181           |
| Uppvärmning                          | -216 471          | -219 390          |
| Sophantering och återvinning         | -38 110           | -36 548           |
| Förvaltningsarvode drift             | -1 763            | 0                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-839 721</b>   | <b>-2 689 709</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|  | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Förvaltningsarvode administration          | -105 293          | -102 235          |
| IT-kostnader                               | -1 164            | -807              |
| Övriga förvaltningskostnader               | -3 780            | -1 739            |
| Kreditupplysningar                         | -27               | -197              |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -4 883            | -12 047           |
| Telefon och porto                          | 0                 | -122              |
| Bankkostnader                              | -2 546            | -2 410            |
| Övriga externa kostnader                   | 0                 | -1 172            |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-117 692</b>   | <b>-120 728</b>   |

**Not 6 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader  | 4 004 600         | 4 004 600         |
| Uppskrivning byggnad                                   | 11 995 400        | 11 995 400        |
|  | <b>16 000 000</b> | <b>16 000 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>16 000 000</b> | <b>16 000 000</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader  | -1 742 111        | -1 742 111        |
| Uppskrivning byggnad                                   | -638 013          | -638 013          |
|  | <b>-2 380 124</b> | <b>-2 380 124</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -40 046           | -40 046           |
|  | <b>-40 046</b>    | <b>-40 046</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-2 420 170</b> | <b>-2 420 170</b> |
| <b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>            |                   |                   |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp               | -127 611          | -127 611          |
|  | <b>-127 611</b>   | <b>-127 611</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>13 452 220</b> | <b>13 619 877</b> |
| <b>Varav</b>   |                   |                   |
| Byggnader  | 2 222 443         | 2 262 489         |
| Uppskrivning byggnad                                   | 11 229 777        | 11 357 388        |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder   | 32 200 000        | 32 200 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>32 200 000</b> | <b>32 200 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>22 200 000</i> | <i>22 200 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>10 000 000</i> | <i>10 000 000</i> |

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 38 272        | 35 706        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0             | 25 559        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 7 548         | 5 687         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>45 820</b> | <b>66 952</b> |

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2023-12-31       | 2022-12-31        |
|--|------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 14 472 500       | 14 120 500        |
| Ränteomskrivningslån   | -5 162 500       | 0                 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -148 000         | -148 000          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>9 162 000</b> | <b>13 972 500</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 3,99%      | 2025-09-30          | 2 294 250,00         | 0,00                    | 23 000,00          | 2 271 250,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,95%      | 2024-03-30          | 4 712 500,00         | 0,00                    | 50 000,00          | 4 662 500,00         |
| STADSHYPOTEK | 5,28%      | 2024-06-30          | 0,00                 | 500 000,00              | 0,00               | 500 000,00           |
| STADSHYPOTEK | 0,98%      | 2026-01-30          | 4 286 250,00         | 0,00                    | 45 000,00          | 4 241 250,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,57%      | 2027-03-30          | 2 827 500,00         | 0,00                    | 30 000,00          | 2 797 500,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>14 120 500,00</b> | <b>500 000,00</b>       | <b>148 000,00</b>  | <b>14 472 500,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

**Om flera lån ligger som kortfristiga, ändra till:**

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 4 662 500 kr och 500 000 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 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 7 921             | 7 921             |
| Upplupna räntekostnader                                   | 11 327            | 7 001             |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0                 | 1 075             |
| Upplupna elkostnader                                      | 3 401             | 7 919             |
| Upplupna värmekostnader                                   | 36 209            | 36 568            |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 35 000            | 35 000            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 121 840           | 116 171           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>215 698</b>    | <b>211 655</b>    |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar        | 12 500 000        | 12 500 000        |

## Styrelsens underskrifter

Karlskrona, den dag som framgår av vår digitala signering

---

Mikael De Sharengard

---

Lia Einarsson

---

Kerstin Isgren

---

Dino Juricic

Min revisionsberättelse har lämnats

Karlskrona den dag som framgår av min digitala signering

---

Rune Olausson  
Föreningsvald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557512380116

## Dokument

ÅR Viborg 26 2023  
Huvuddokument  
24 sidor  
Startades 2024-03-07 15:43:59 CET (+0100) av Robin Lindgren (RL)  
Färdigställt 2024-03-18 14:43:00 CET (+0100)

## Initierare

Robin Lindgren (RL)  
Riksbyggen  
robin.lindgren@riksbyggen.se

## Signerare

Mikael de Sharengard (MdS)  
mikaeldesharengard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Mikael de Sharengard"  
Signerade 2024-03-11 13:37:02 CET (+0100)

Kerstin Isgren (KI)  
kerstinisgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN ISGREN"  
Signerade 2024-03-10 11:34:23 CET (+0100)

Dino Juricic (DJ)  
dino.juricic@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dino Juricic"  
Signerade 2024-03-11 17:20:20 CET (+0100)

Lia Einarsson (LE)  
lia.einarsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LIA EINARSSON"  
Signerade 2024-03-08 15:37:05 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512380116

Rune Olausson (RO)  
*Personnummer 500916-3352*  
*rune\_olausson@yahoo.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"RUNE OLAUSSON"*  
*Signerade 2024-03-18 14:43:00 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Viborg 26, Karlskrona

Org.nr (735000-0407)

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening Viborg 26, Karlskrona för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

---

Rune Olausson  
Föreningsvald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557512383313

## Dokument

### Revisionsber. 2023

Huvuddokument

1 sida

*Startades 2024-03-07 15:47:11 CET (+0100) av Robin Lindgren (RL)*

*Färdigställt 2024-03-17 10:13:32 CET (+0100)*

## Initierare

Robin Lindgren (RL)

Riksbyggen

*robin.lindgren@riksbyggen.se*

## Signerare

Rune Olausson (RO)

*rune\_olausson@yahoo.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RUNE OLAUSSON"*

*Signerade 2024-03-17 10:13:32 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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://scrive.com/verify>



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Brf Viborg 26

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Viborg 26 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)