



VÄNER
FÖRVALTNING



phm partner

2023

Årsredovisning

Brf Viken

773200-3558



Årsredovisning

för

Brf Viken

773200-3558

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Viken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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. Föreningen innehar mark med äganderätt.

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.

Föreningen har en aktuell underhållsplan uppdaterad under 2023.

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, 2023-03-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Barthelson	Ledamot	Ordförande
Eva Mattsson	Ledamot	
Sebastian Salomonsson	Ledamot	
Per G.Andersson	Ledamot	
Göran Andersson	Ledamot	
Nicola Lockwood	Ledamot	
Niclas Landegren	Suppleant	

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 1 januari 2023 med 10% , genomsnittlig årsavgift för 2023 är 633 kr/kvm.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1971. Fastighetsavgift skall utgå 2023 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1 589 kr per lägenhet. För lokaler beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 140	5 443	5 252	5 127
Resultat efter finansiella poster	1 053	-753	1 343	1 591
Årsavgift per m ² (kr)	633	575	558	547
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	86	88	89	90
Skuldsättning per m ² (kr)	1 255	1 500	1 282	1 292
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt (kr)	1 290	1 542	1 317	1 328
Räntekänslighet (%)	2	3	2	2
Sparande i kr per m ² (kr)	298	297	284	274
Energikostnad kr per m ² (kr)	153	130	149	134
Balansomslutning	20 081	20 994	20 340	18 786
Soliditet (%)	40,1	33,3	38,0	33,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-12-31	1 319 440	1 904 334	4 314 594	-753 180	6 785 188
Disposition av föregående års resultat			753 180	-753 180	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		750 000	-750 000		0
Årets resultat				1 053 479	1 053 479
Eget kapital 2023-12-31	1 319 440	2 654 334	4 317 774	-452 881	7 838 667

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	4 311 413
Årets resultat	1 053 479
Återstår till föreningsstämmans förfogande	5 364 892

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

reservering fond för yttre underhåll	399 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
att i ny räkning överföres	4 965 892
	5 364 892

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 139 537	5 442 889
Övriga rörelseintäkter		50 370	17 636
Summa rörelseintäkter		6 189 907	5 460 525
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 383 984	-4 960 653
Övriga externa kostnader		-426 263	-325 591
Personalkostnader och arvoden	4	-209 959	-151 817
Avskrivningar	5, 6, 7	-598 628	-598 628
Summa rörelsekostnader		-4 618 834	-6 036 689
Resultat före finansiella poster		1 571 073	-576 164
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader för fastighetslån		-517 594	-177 017
Summa finansiella poster		-517 594	-177 017
Resultat efter finansiella poster		1 053 479	-753 181
Årets resultat		1 053 479	-753 181

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 344 400	13 638 913
Hissar	6	4 364 937	4 621 937
Inventarier, verktyg och installationer	7	102 642	149 757
Summa materiella anläggningstillgångar		17 811 979	18 410 607
Summa anläggningstillgångar		17 811 979	18 410 607
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		872 461	86 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	147 520	125 300
Summa kortfristiga fordringar		1 019 981	212 021
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 249 302	2 371 415
Summa kassa och bank		1 249 302	2 371 415
Summa omsättningstillgångar		2 269 283	2 583 436
SUMMA TILLGÅNGAR		20 081 262	20 994 043

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 319 440	1 319 440
Fond för yttre underhåll		1 154 334	1 904 334
Summa bundet eget kapital		2 473 774	3 223 774
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 311 413	4 314 594
Årets resultat		1 053 479	-753 181
Summa fritt eget kapital		5 364 892	3 561 413
Summa eget kapital		7 838 666	6 785 187
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 830 568	12 944 604
Leverantörsskulder		309 278	220 586
Depositionsavgift		52 669	52 669
Övriga skulder		24 828	10 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	525 844	417 431
Förskottsbetalda årsavgifter		499 409	563 124
Summa kortfristiga skulder		12 242 596	14 208 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 081 262	20 994 043

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 053 479	-753 181
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		598 628	598 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 652 107	-154 553
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-858 472	-24 693
Förändring av leverantörsskulder		88 692	-659 981
Förändring av kortfristiga skulder		109 595	144 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten		991 922	-694 963
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-145 952
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-145 952
Finansieringsverksamheten			
Amortering/Upptagna lån		-2 114 036	1 885 964
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 114 036	1 885 964
Årets kassaflöde		-1 122 114	1 045 049
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 371 415	1 326 366
Likvida medel vid årets slut		1 249 301	2 371 415

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.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter enligt punkt 6 under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

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

	2023	2022
Årsavgifter	5 310 696	4 826 849
Hyror	305 371	247 231
Hysesintäkter p-platser	491 190	341 890
Övriga intäkter	14 078	16 230
El Lokaler	8 453	10 689
Elbilsaddare	9 750	0
Summa	6 139 538	5 442 889

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	44 660	42 940
Lokalvård	6 034	24 136
Filter/ Ventilation	193 063	0
Reparation och underhåll	523 775	119 386
Planerat underhåll	38 224	2 417 619
Löpande underhåll/hissanl	153 969	25 678
El	146 591	222 086
Bränsle- uppvärmning	917 668	858 750
Vatten och avlopp	258 161	212 614
Renhållning/sophämtning	202 054	200 947
Snöröjning	63 081	34 668
Fastighetsförsäkring	90 544	79 910
Bevakningskostnader	2 246	8 370
Kabel tv kostnad	304 040	279 103
Trädgårdskostnader	10 631	80 770
Fastighetsskatt	282 096	283 297
Diverse övr kostnader	146 618	65 031
Förbrukningsmaterial	529	3 850
Reparation, maskin/invent	0	1 500
3 383 984	4 960 655	

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	131 250	64 000
Lön	50 191	60 419
Sociala kostnader	28 318	27 198
Fora	200	200
Summa	209 959	151 817

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 411 880	21 114 397
Inköp	0	297 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 411 880	21 411 880
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 772 967	-7 478 454
Årets avskrivningar	-294 513	-294 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 067 480	-7 772 967
Utgående redovisat värde	13 344 400	13 638 913
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	82 823 000	82 823 000
Taxeringsvärden mark	50 094 000	50 094 000
	132 917 000	132 917 000
Bokfört värde byggnader	11 344 400	19 114 397
Bokfört värde mark	2 000 000	2 000 000
	13 344 400	21 114 397

Not 6 Hissar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	5 135 937	5 135 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 135 937	5 135 937
Ingående avskrivningar	-514 000	-257 000
Årets avskrivningar	-257 000	-257 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-771 000	-514 000
Utgående redovisat värde	4 364 937	4 621 937

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	235 572	387 103
Omklassificeringar		-151 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 572	235 572
Ingående avskrivningar	-85 815	-38 700
Årets avskrivningar	-47 115	-47 115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132 930	-85 815
Utgående redovisat värde	102 642	149 757

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	33 716
Kabel-TV/bredband	76 334	74 385
Ekonomiskförvaltning	35 985	0
Fastighetsskötsel/ Lokalvård	11 701	17 199
Amortering	23 500	0
Summa	147 520	125 300

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorterat 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	4,9	2024-03-22	20 036	1 759 568
Handelsbanken	4,24	2024-03-30	94 000	9 071 000
Handelsbanken	3,65	2023-10-03	2 000 000	0
Totalt			2 114 036	10 830 568
Kortfristig del av långfristig skuld				10 830 568

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 114 036 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 10 260 388 kr.

Lån som har "Datum för villkorsändring" under kommande räkenskapsår behandlas enligt ÅRL som kortfristiga. Se not 1.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditsinstitut	13 510 300 13 510 300	13 510 300 13 510 300

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	66 018	37 124
El	16 618	33 342
Fjärrvärme	149 161	138 562
Upplupna arvoden inkl. sociala avgifter	82 633	31 743
Vatten	85 000	85 000
Reparation och underhåll	40 862	26 533
Upplupen kostnad revision	12 500	25 000
Renhållning	16 932	15 991
Övrigt	24 136	24 135
Påm.avgifter	1 500	0
Snöröjning	30 484	0
Summa	525 844	417 430

Karlstad

Per Barthelson
Ordförande

Ewa Mattson
Ledamot

Göran Andersson
Ledamot

Per G Andersson
Ledamot

Sebastian Salomonsson
Ledamot

Nicola Lockwood
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 februari 2024



Viken23.pdf

(276881 byte)
SHA-512: 2b742d98fbefd4845525cce3ad344055917e0
fff713dbeeabbd2152d8d8ec411d03d86ace70f04c035
225a84c0acce8fb88b39489e03dce7aea3c4a3e72b85b

Underskrifter

2024-02-21 17:15:21 (CET)



Per Barthelsson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-21 17:18:07 (CET)



Eva Kerstin Mattsson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-22 08:35:36 (CET)



Nicola Lockwood, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-22 10:00:45 (CET)



Per Andersson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-22 10:40:58 (CET)



Göran Andersson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-22 11:15:28 (CET)



Sebastian Salomonsson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-22 16:02:53 (CET)



Stefan Mott, LR Revision AB

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5089dc245a00afdd441d578d013a742df48e2a38d6ae0a42df938b1ffe36d630b7d51a6dde94efa981b5794cc8e5e36c1b4df7382b91fb85735c974265b8a699



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.