

Årsredovisning

Brf Vikvalen 1 i
Jönköping
Org nr: 769633-7950

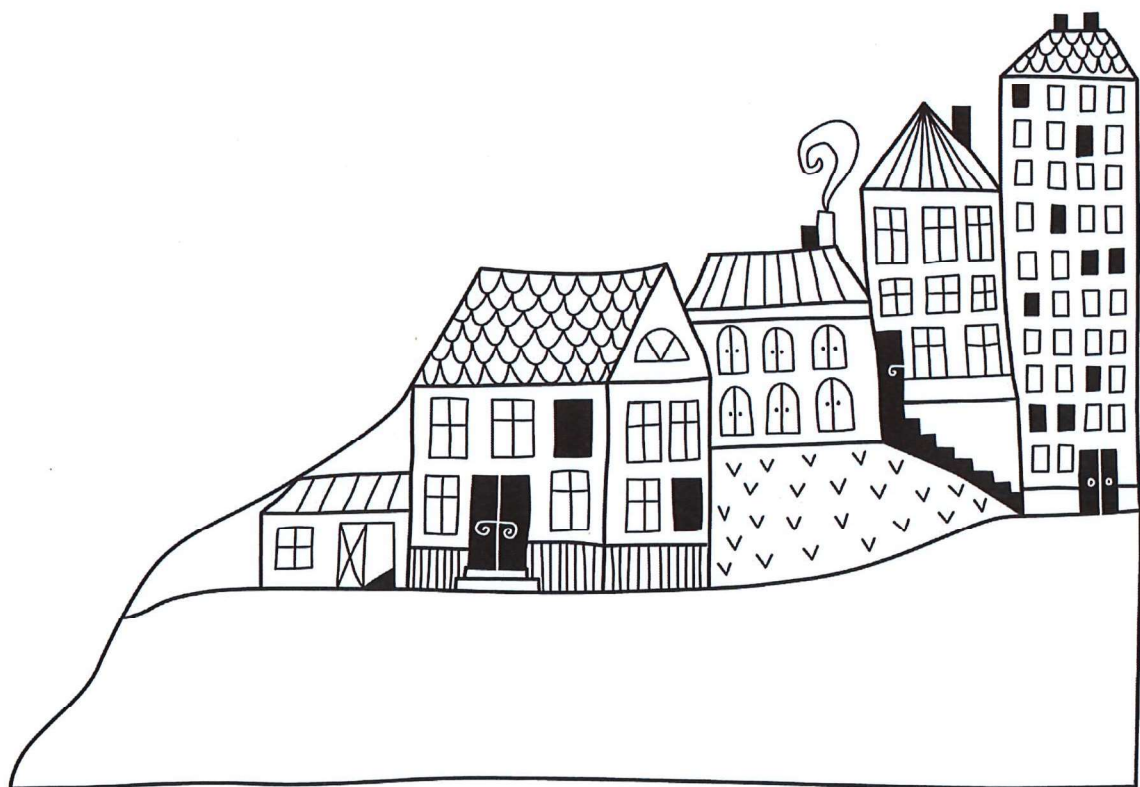
2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9-10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vikvalen 1 i
Jönköping 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 har sitt säte i Jönköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Årets resultat är lägre än föregående år vilket till stor del beror på högre räntekostnader.


Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 258 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 307 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.

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 m ²
Total bostadsarea	3 318 m ²
Garagelokaler	1 820 m ²
Total lokalarea	1 820 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande avtal:

Leverantör

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
KPMG AB
Nordisk hiss
SEB
Telavox
Skanova
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 224 tkr och planerat underhåll för 0 kr. 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 april 2022 och visar på ett underhållsbehov på 198 tkr per år för de närmaste 50 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger 39 kr/m² och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

Ingen avsättning är gjord till underhållsfonden för året, men det kommer från och med kommande verksamhetsår avsättas till underhållsfond för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Då ingen avsättning till underhållsfond har gjorts, kan detta komma att påverka respektive bostadsrättsinnehavares framtida årsavgift. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Hugo	Ordförande	2024
Zenita Kågström	Sekreterare	2024
Manuel Muncan	Vice ordförande	2024
Hannes Johansson	Ledamot	2024
Anastasios Kostamis	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Eric Elm	Suppleant	2024
Sten-Göran Yngvesson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nina Yngesjö (sammankallande)	Valberedning	2024
Adam Miakhil	Valberedning	2024

Föreningen firmatecknas av Magnus Hugo och Zenita Kågström, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

5 årsbesiktning genomfördes på gemensamma utrymmen samt yttre. Alla besiktningpunkter är inte åtgärdade då en del är väderberoende, exempelvis målning.

5 årsbesiktning på lägenheterna fick skjutas upp på grund av sjukdom och skall genomföras våren 2024.

Nytt avtal gällande Teknisk och Ekonomisk förvaltning vilket har inneburit nya arbetsätt och ett bättre styrelsestöd vilket kommer att underlätta när nya styrelsemedlemmar skall rekryteras. Det nya avtalet med ekonomisk förvaltning innebär till viss del att Riksbyggen använder en annan kontoplan, vilket gör att det i vissa poster under resultaträkningen och noter inte är helt jämförbara tal.


Föreningen har under 2023 haft två rörliga lån samt ett hundet lån som skrivs om 2023. Dessa lån skrevs om i december med fast ränta, för att hålla nere räntekostnaden kommande år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

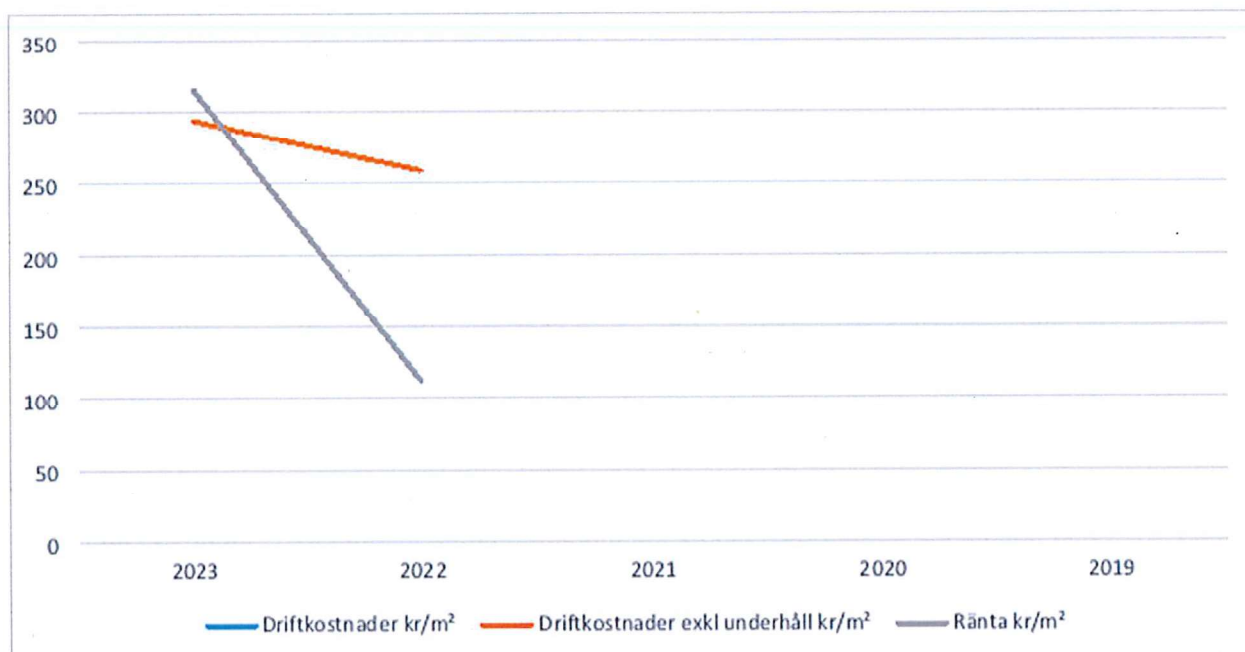
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 20% från och med 2024-02-01. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 149	2 819	2 729	2 807	2 646
Årets resultat	-1 938	-1 323	3	-1 510	-1 813
Balansomslutning	142 870	145 454	147 476	149 900	153 826
Årets kassaflöde	-298	275	-	-	-
Soliditet %	66	66	66	66	65
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	92	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	866	810	-	-	-
Energikostnad kr/kvm	130	101	-	-	-
Sparande kr/kvm	60	182	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm	9 449	9 545	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	14 631	14 781	-	-	-
Räntekänslighet %	16,9	18,2	-	-	-



Upplysning vid förlust

Föreningen höjde sin avgift med 20% 2024-02-01, vilket ökar intäkterna väsentligt. Föreningen har skrivit om två rörliga lån samt ett bundet lån i december 2023 till bundna lån, för att hålla nere räntekostnaderna kommande år. För att finansiera föreningens verksamhet kommande år, kan årsavgiften behöva höjas ytterligare. Föreningen behöver även se över sina utgifter för att minska verksamhetens kostnader, att optimera värmen för att minska på fjärrvärmekostnaden kan bli aktuellt. Det finns en budget för kommande verksamhetsår som visar att likviditeten är fortsatt god.

Förklaring till nyckeltal

M

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

Fritt

Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	102 430 000	0	-5 264 305	-1 323 020
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 323 020	1 323 020
Reservering underhållsfond		0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-1 950 526
Vid årets slut	102 430 000	0	-6 587 325	-1 950 526

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 587 325
Årets resultat	-1 950 526
Summa	-8 537 851

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 8 537 851

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 149 015	2 818 658
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 404	202 489
Summa rörelseintäkter		3 246 419	3 021 147
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 175 127	-1 136 430
Övriga externa kostnader	Not 5	-439 218	-338 852
Personalkostnader	Not 6	-93 092	-68 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 258 007	-2 258 006
Övriga rörelsekostnader		0	-100 014
Summa rörelsekostnader		-3 965 444	-3 901 640
Rörelseresultat		-719 025	-880 493
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 888	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 288	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 246 678	-442 542
Summa finansiella poster		-1 231 501	-442 528
Resultat efter finansiella poster		-1 950 526	-1 323 021
Årets resultat		-1 950 526	-1 323 020

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	142 029 969	144 287 976
Summa materiella anläggningstillgångar		142 029 969	144 287 976
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		142 079 969	144 337 976
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 13	10 870	38 357
Fordringar hos koncernföretag		204 064	234 019
Övriga fordringar	Not 14	52 937	36 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	64 686	51 887
Summa kortfristiga fordringar		332 557	360 502
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	457 969	755 677
Summa kassa och bank		457 969	755 677
Summa omsättningstillgångar		790 525	1 116 179
Summa tillgångar		142 870 494	145 454 155

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 430 000	102 430 000
Summa bundet eget kapital		102 430 000	102 430 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 587 325	-5 264 305
Årets resultat		-1 950 526	-1 323 020
Summa fritt eget kapital		-8 537 851	-6 587 325
Summa eget kapital		93 892 149	95 842 675
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	48 051 200	12 136 800
Summa långfristiga skulder		48 051 200	12 136 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	496 000	36 906 400
Leverantörsskulder	Not 18	61 584	134 136
Skatteskulder	Not 19	9 709	23 600
Övriga skulder		0	11 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	359 852	399 272
Summa kortfristiga skulder		927 145	37 474 680
Summa eget kapital och skulder		142 870 494	145 454 155

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 950 526	-1 323 020
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 258 007	2 258 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	307 481	934 986
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	27 945	38 778
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-137 133	-53 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten	198 292	920 237
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-496 000	-644 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-496 000	-644 800
Årets kassaflöde	-297 708	275 437
Likvida medel vid årets början	755 677	480 240
Likvida medel vid årets slut	457 969	755 677

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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
Byggnader	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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 874 660	2 699 907
Hyror, garage och parkeringsplatser	274 355	118 751
Summa nettoomsättning	3 149 015	2 818 658

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	18 172	0
Vidarefakturerering av kostnader	0	90 962
Övriga rörelseintäkter	79 233	111 527
Summa övriga rörelseintäkter	97 404	202 489

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-224 132	-361 761
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-12 520	0
Försäkringspremier	-65 672	-67 871
Serviceavtal	-10 352	0
Obligatoriska besiktningar	-56 756	0
Snö- och halkbekämpning	-12 472	0
Förbrukningsinventarier	-14 416	0
Vatten	-133 036	-116 404
Fastighetsel	-199 710	-166 773
Uppvärmning	-336 487	-236 048
Sophantering och återvinning	-67 690	0
Förvaltningsarvode drift	-41 883	0
Städning och renhållning	0	-187 573
Summa driftskostnader	-1 175 127	-1 136 430

MW

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-311 160	0
Lokalkostnader	-1 200	0
Företagsförsäkringar	-13 584	0
Arvode, yrkesrevisorer	-52 574	0
Övriga förvaltningskostnader	-15 616	0
Kreditupplysningar	-377	0
Representation	-384	0
Kontorsmateriel	-1 178	0
Driftuppkoppling	-37 031	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 530	0
Bankkostnader	-4 584	0
Övriga kostnader	0	-338 852
Summa övriga externa kostnader	-439 218	-338 852

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-72 450	-52 000
Sociala kostnader	-20 642	-16 338
Summa personalkostnader	-93 092	-68 338

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 258 007	-2 258 006
Summa av materiella anläggningstillgångar	-2 258 007	-2 258 006

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	2 888	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 888	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 782	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	120	0
Övriga ränteintäkter	1 386	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 288	14

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 246 579	-442 398
Övriga räntekostnader	-98	-144
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 246 678	-442 542

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	9 032 024	6 774 018
	9 032 024	6 774 018

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	2 258 007	2 258 006
	2 258 007	2 258 006

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**11 290 031** **9 032 024****Restvärde enligt plan vid årets slut****142 029 969** **144 287 976**

Varav

Byggnader	129 086 337	131 344 344
Mark	12 943 632	12 943 632

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i koncernföretag	50 000	50 000
Summa andelar i koncernföretag	50 000	50 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	10 870	38 357
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 870	38 357

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	33 359	3 743
Momsfordringar	-14 389	14 389
Andra kortfristiga fordringar	33 967	18 107
Summa övriga fordringar	52 937	36 239

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	5 748	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 938	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	51 887
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 686	51 887

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	257 969	742 099
Företagskonto	0	13 579
Transaktionskonto	200 000	0
Summa kassa och bank	457 969	755 677

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut


	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	48 547 200	49 043 200
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-36 782 400
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-496 000	-124 000
Långfristig skuld vid årets slut	48 051 200	12 136 800

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	12 260 800,00	0	124 000,00	12 136 800,00
SEB	3,51%	2025-12-28	12 260 800,00	0	124 000,00	12 136 800,00
SEB	3,30%	2026-12-28	12 260 800,00	0	124 000,00	12 136 800,00
SEB	3,30%	2026-12-28	12 260 800,00	0	124 000,00	12 136 800,00
Summa			49 043 200,00	0	496 000,00	48 547 200,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 496 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen har inget lån som ska skrivas om kommande år. 

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	61 584	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	134 137
Summa leverantörsskulder	61 584	134 137

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	-1 811	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	12 520	23 600
Skuld för moms	-1 800	0
Clearing	800	0
Summa skatteskulder	9 709	23 600

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	36 053	23 248
Upplupna elkostnader	28 762	0
Upplupna värmekostnader	60 919	0
Upplupna kostnader för renhållning	1 986	0
Upplupna revisionsarvoden	18 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 785	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	136 070
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	208 346	239 953
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	359 852	399 271

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000

Not 22 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



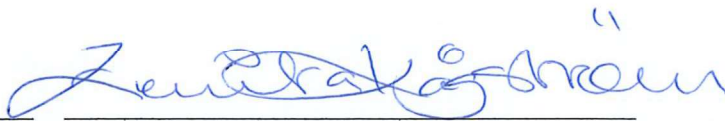
Styrelsens underskrifter

Jönköping 10/4 - 2024

Ort och datum



Magnus Hugo



Zenita Kågström



Manuel Muncan



Anastasios Kostamis



Hannes Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

den 11 april 2024



Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vikvalen 1 i Jönköping, org. nr 769633-7950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikvalen 1 i Jönköping för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 15 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vikvalen 1 i Jönköping för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggnadssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 11 april 2024

KPMG AB



Agnes Wiberg

Auktoriserad revisor

Brf Vikvalen 1 i Jönköping

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Vikvalen 1 i Jönköping 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

