

Årsredovisning

Brf Vikvalen 1 i
Jönköping
Org nr: 769633-7950

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

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

Bilagor



Förvaltningsberättelse

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

2024-01-01 till 2024-12-31

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 bättre föregående år p.g.a. ökade intäkter.

Räntekostnaden och kostnad för uppvärmning och vatten har ökat jämfört med föregående verksamhetsår.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 258 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 469 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Fastighetsuppgifter

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

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	47	

Bostäder bostadsrätt	3 318 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 ingått följande avtal:

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 183 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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



Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 558 tkr per år för de närmaste 50 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger 168 kr/m² och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Ingen avsättning är gjord till underhållsfonden enligt budget för verksamhetsåret, men det kommer från och med verksamhetsåret 2025 att 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
Adam Valfridsson	Ordförande	2025
Hampus Ek	Sekreterare	2025
Manuel Muncan	Vice ordförande	2025
Anastasios Kostamis	Ledamot	2025
Amina Miakhil	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kennet Karlsson DB	Suppleant	2025
Per-Eric Elm	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nina Yngesjö (sammankallande)	Valberedning	2025
Helén Ekbom	Valberedning	2025

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påbörjat en process för snörasskydd.
Riksbyggen har tagit fram en ny underhållsplan, för att säkerställa framtida underhåll.
OVK har genomförts under verksamhetsåret samt åtgärder i två lägenheter.
Föreningen har sett över värmesystemet där lufttrycket sänktes i expansionskärlet samt höjde varvtalet på cirkulationspumpen, så samtliga lägenheter får bättre värme.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 februari 2024 då avgifterna höjdes med 20%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 476	3 167	2 819	2 729	2 807
Resultat efter finansiella poster*	-1 789	-1 951	-1 323	3	-1 510
Balansomslutning	140 722	142 870	145 454	147 476	149 900
Årets kassaflöde	176	-298	275	-	-
Soliditet %*	65	66	66	66	66
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	89	92	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 025	866	810	-	-
Energikostnad kr/kvm*	144	130	101	-	-
Sparande kr/kvm*	91	60	182	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	9 352	9 449	9 545	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 482	14 631	14 781	-	-
Räntekänslighet %*	14,1	16,9	18,2	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Föreningen höjde sin årsavgift på bostäder med 10% från 1 januari 2025, vilket ökar intäkterna väsentligt. De ska se över möjligheten att optimera uppvärmningen, för att minska kostnaden.

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

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

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) delat med 100. 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	102 430 000	0	0	0	-6 587 325	-1 950 526
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 950 526	1 950 526
Årets resultat						-1 788 932
Vid årets slut	102 430 000	0	0	0	-8 537 851	-1 788 932

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 537 851
Årets resultat	-1 788 932
Summa	-10 326 783

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 326 783**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 475 862	3 167 388
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 213	79 031
Summa		3 596 075	3 246 419
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 300 706	-1 175 127
Övriga externa kostnader	Not 5	-379 450	-439 218
Personalkostnader	Not 6	-99 665	-93 092
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 258 007	-2 258 007
Summa rörelsekostnader		-4 037 828	-3 965 444
Rörelseresultat		-441 753	-719 025
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 888
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	816	12 288
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 347 996	-1 246 678
Summa finansiella poster		-1 347 180	-1 231 501
Resultat efter finansiella poster		-1 788 932	-1 950 526
Årets resultat		-1 788 932	-1 950 526



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	139 771 962	142 029 969
Summa materiella anläggningstillgångar		139 771 962	142 029 969
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		139 821 962	142 079 969
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 13	11 695	10 870
Fordringar hos koncernföretag		101 055	204 064
Övriga fordringar	Not 14	35 989	52 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	117 173	64 686
Summa kortfristiga fordringar		265 912	332 557
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	633 820	457 969
Summa kassa och bank		633 820	457 969
Summa omsättningstillgångar		899 732	790 525
Summa tillgångar		140 721 694	142 870 494



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
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	-8 537 851	-6 587 325
Årets resultat	-1 788 932	-1 950 526
Summa fritt eget kapital	-10 326 783	-8 537 851
Summa eget kapital	92 103 217	93 892 149
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	23 529 600
Summa långfristiga skulder	23 529 600	48 051 200
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 521 600
Leverantörsskulder	Not 18	115 742
Skatteskulder	Not 19	1 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	449 627
Summa kortfristiga skulder	25 088 877	927 145
Summa eget kapital och skulder	140 721 694	142 870 494



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-441 753	-719 025
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 258 007	2 258 007
Utdelningar		2 888
	1 816 254	1 541 870
Erhållen ränta	6 564	6 540
Erlagd ränta	-1 335 191	-1 233 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	487 627	314 538
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	60 897	33 693
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	123 327	-149 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	671 852	198 291
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-496 000	-496 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-496 000	-496 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	175 852	-297 709
Likvida medel vid årets början	457 969	755 677
Likvida medel vid årets slut	633 820	457 969
Kassa och Bank BR	633 820	457 969



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod
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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 401 670	2 874 660
Hyror, garage	43 041	274 355
Övriga avgifter	2 500	0
Övriga ersättningar	28 655	18 172
Fakturerade kostnader	0	200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	2
Summa nettoomsättning	3 475 862	3 167 388

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	120 213	79 031
Summa övriga rörelseintäkter	120 213	79 031

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-182 862	-224 132
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-12 520	-12 520
Försäkringspremier	-47 721	-65 672
Serviceavtal	-53 243	-10 352
Obligatoriska besiktningar	-101 098	-56 756
Snö- och halkbekämpning	-14 613	-12 472
Statuskontroll	-32 500	0
Förbrukningsinventarier	-9 974	-14 416
Vatten	-195 419	-133 036
Fastighetsel	-164 402	-199 710
Uppvärmning	-382 549	-336 487
Sophantering och återvinning	-75 598	-67 690
Förvaltningsarvode drift	-28 208	-41 883
Summa driftskostnader	-1 300 706	-1 175 127



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-245 574	-311 160
Lokalkostnader	-900	-1 200
Företagsförsäkringar	0	-13 584
Arvode, yrkesrevisorer	-34 000	-52 574
Övriga förvaltningskostnader	-19 937	-15 616
Kreditupplysningar	-4 050	-377
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 612	0
Representation	-1 000	-384
Kontorsmateriel	-7 303	-1 178
Telefon och porto	-37 644	-37 031
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 530
Konsultarvoden	-2 250	0
Bankkostnader	-5 431	-4 584
Advokat och rättegångskostnader	-6 750	0
Summa övriga externa kostnader	-379 450	-439 218

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-78 750	-72 450
Sociala kostnader	-20 915	-20 642
Summa personalkostnader	-99 665	-93 092

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 258 007	-2 258 007
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 258 007	-2 258 007

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	0	2 888
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 888

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	278	10 782
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	120
Övriga ränteintäkter	538	1 386
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	816	12 288



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 347 710	-1 246 579
Övriga räntekostnader	-286	-98
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 347 996	-1 246 678

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	140 376 368	140 376 368
Mark	12 943 632	12 943 632
	153 320 000	153 320 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	153 320 000	153 320 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	11 290 031	9 032 024
	11 290 031	9 032 024

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	13 548 038	11 290 031
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	126 828 330	129 086 337
Mark	12 943 632	12 943 632

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i koncernföretag	50 000	50 000
Summa andelar i koncernföretag	50 000	50 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3	0
Kundfordringar	11 692	10 870
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	11 695	10 870



Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 989	33 359
Momsfordringar	0	-14 389
Andra kortfristiga fordringar	0	33 967
Summa övriga fordringar	35 989	52 937

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	5 748
Förutbetalda försäkringspremier	23 861	0
Förutbetalda driftkostnader	5 625	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 393	58 938
Förutbetald vattenavgift	17 795	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 499	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 173	64 686

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	633 820	257 969
Transaktionskonto	0	200 000
Summa kassa och bank	633 820	457 969

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	48 051 200	48 547 200
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 025 600	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-496 000	-496 000
Långfristig skuld vid årets slut	23 529 600	48 051 200

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	12 136 800,00	0,00	124 000,00	12 012 800,00
SEB	3,51%	2025-12-28	12 136 800,00	0,00	124 000,00	12 012 800,00
SEB	3,30%	2026-12-28	12 136 800,00	0,00	124 000,00	12 012 800,00
SEB	3,30%	2026-12-28	12 136 800,00	0,00	124 000,00	12 012 800,00
Summa			48 547 200,00	0,00	496 000,00	48 051 200,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 12 012 800 kr och 12 012 800 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 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	115 742	61 584
Summa leverantörsskulder	115 742	61 584

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	0	-1 811
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	12 520	12 520
Skuld för moms	656	-1 800
Clearing		800
Debiterad preliminärskatt	-11 268	0
Summa skatteskulder	1 908	9 709

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	27 262	36 053
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 542	0
Upplupna elkostnader	15 842	28 762
Upplupna värmekostnader	61 001	60 919
Upplupna kostnader för renhållning	3 333	1 986
Upplupna kostnader för administration	2 474	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 160	5 785
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	31 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	264 763	208 346
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	449 627	359 852

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000

Not 22 Eventualförpliktelser

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.



Verifikat

Transaktion 09222115557545919457

Dokument

Årsredovisning 2024 311614 Brf Vikvalen

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-05-05 16:10:37 CEST (+0200) av Katarina

Åkerlund (KÅ)

Färdigställt 2025-05-06 14:21:12 CEST (+0200)

Initierare

Katarina Åkerlund (KÅ)

Riksbyggen

katarina.akerlund@riksbyggen.se

Signerare

Adam Valfridsson (AV)

adamvalfridsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Adam Stefan Valfridsson"

Signerade 2025-05-06 10:21:21 CEST (+0200)

Hampus Ek (HE)

hampusek96@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hampus Magnus Lukas Ek"

Signerade 2025-05-06 10:05:43 CEST (+0200)

Manuel Muncan (MM)

manu_sweden@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MANUEL MUNCAN"

Signerade 2025-05-05 17:11:21 CEST (+0200)

Amina Miakhil (AM)

amina.heldic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Amina Miakhil"

Signerade 2025-05-05 18:30:15 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545919457

Anastasios Kostamis (AK)
akostamis@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANASTASIOS KOSTAMIS"
Signerade 2025-05-05 18:32:45 CEST (+0200)

Agnes Wiberg (AW)
agnes.wiberg@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AGNES WIBERG"
Signerade 2025-05-06 14:21:12 CEST (+0200)

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://scribe.com/verify>



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 2024.

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 2024 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 revisorssed 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 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre-dovisningen 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 säker-het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis-ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom-mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak-tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an-ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för-väntas 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 ut-ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 inform-ation 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 omstän-digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an-tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak-tor 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 uppmärk-samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent-liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill-räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut-satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da-tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el-ler 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 in-formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie-rat.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 förtlöpande 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 betryggande sätt.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 dag som framgår av den elektroniska signeringen

KPMG AB

Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AGNES WIBERG

Undertecknare

Serienummer: a5147d325c1397[...]a4ed86891508c

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-05-06 12:19:21 UTC



Penneo dokumentnyckel: 8YOY6-NMG1E-ZQOMJ-XDPTC-IOSQU-5H2WV

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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, fastighetsservice 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

