

Årsredovisning

för

Brf Viken

773200-3558

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Viken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 0,3% 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, 2024-03-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Barthelson	Ledamot	Ordförande
Linda Grimmtorp	Ledamot	
Sebastian Salomonsson	Ledamot	
Per G.Andersson	Ledamot	
Göran Andersson	Ledamot	
Nicola Lockwood	Ledamot	
Philip Gustafsson	Suppleant	

Oscar Leijon Hjalmarsson Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Arvode till sittande och tidigare styrelse har utgått och reserverats med 143 250 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott
Vakant

LR Revision
Suppleant

Valberedning

Lars Nilsson
Marcus Smedman

Föreningens stadgar

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

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 171 medlemmar varav 134 röstberättigade medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 23 (18) överlåtelser skett.

Antalet anställda

Föreningen har haft timanställda under året som sköter föreningens fastighetsskötsel i form av gräsklippning och inre samt yttre skötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har löpande drift och skötsel utförts i normal omfattning.

Dessutom har följande åtgärder och underhåll gjorts under året:

-Balkongerna har renoverats. Lagning av betong, målning, rengöring av balkongfronterna.

-I samband med balkongrenoveringen så byttes även stuprören på fastigheterna.

-Vattenskador har åtgärdats. Inga vattenskador beror på trasiga stammar (vilket indikerar att vi har lång tid kvar till stamrenovering).

-Utomhusparkeringen på norra gaveln av Stinsgatan har tagits bort då kommunen inte gav oss bygglov.

-Garantibesiktning av alla fönster (som byttes år 2019). Ett antal brister upptäcktes som ska åtgärdas av leverantören.

-Förundersökningar och planering av kommande garagerenovering (som planeras utföras 2025) inklusive nödvändig återställande av trädgården.

-Nytt avtal med Tele2 (som nu äger ComHem) för leverans av TV och bredband till lägenheterna, vilket har sänkt våra kostnader med 50.000 kr/år.

-Styrelse har skapat en långsiktig ekonomisk plan som bygger på den 10-åriga underhållsplanen, för att säkerställa föreningens stabila ekonomi.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat samt positivt kassaflödet för verksamheten, se kassaflödesanalys på sida 8.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 1 april 2024 med 4% , genomsnittlig årsavgift för 2024 är 651 kr/kvm.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1971. Fastighetsavgift skall utgå 2024 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1 630 kr per lägenhet. För lokaler beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 335	6 140	5 443	5 252
Resultat efter finansiella poster	515	1 053	-753	1 343
Balansomslutning	21 117	20 081	20 994	20 340
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	651	633	575	558
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 242	1 255	1 500	1 282
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 277	1 290	1 542	1 317
Sparande per kvm (kr/kvm)	344	257	276	284
Räntekänslighet (%)	2,0	2,0	2,7	2,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	168	153	150	149
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,5	85,8	88,4	88,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	1 319 440	1 154 334	4 311 413	1 053 479	7 838 666
Disposition av föregående års resultat			1 053 479	-1 053 479	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		399 000	-399 000		0
Årets resultat				514 319	514 319
Utgående eget kapital	1 319 440	1 553 334	4 965 892	514 319	8 352 985

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	4 965 893
Årets resultat	514 319
Återstår till föreningsstämmans förfogande	5 480 212

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

reservering fond för yttre underhåll	250 000
att i ny räkning överföres	5 230 212
	5 480 212

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 334 538	6 139 537
Övriga rörelseintäkter		211 108	50 370
Summa rörelseintäkter		6 545 646	6 189 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 445 179	-3 383 984
Övriga externa kostnader	4	-289 022	-426 263
Personalkostnader och arvoden	5	-266 607	-209 959
Avskrivningar	6, 7, 8	-598 628	-598 628
Summa rörelsekostnader		-5 599 436	-4 618 834
Resultat före finansiella poster		946 210	1 571 073
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader för fastighetslån		-431 891	-517 594
Summa finansiella poster		-431 891	-517 594
Resultat efter finansiella poster		514 319	1 053 479
Årets resultat		514 319	1 053 479

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 049 887	13 344 400
Hissar	7	4 107 937	4 364 937
Inventarier, verktyg och installationer	8	55 527	102 642
Summa materiella anläggningstillgångar		17 213 351	17 811 979
Summa anläggningstillgångar		17 213 351	17 811 979
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 195	0
Övriga fordringar		511 844	872 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	173 132	147 520
Summa kortfristiga fordringar		692 171	1 019 981
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		3 211 514	1 249 302
Summa kassa och bank		3 211 514	1 249 302
Summa omsättningstillgångar		3 903 685	2 269 283
SUMMA TILLGÅNGAR		21 117 036	20 081 262

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 319 440	1 319 440
Fond för yttre underhåll		1 553 334	1 154 334
Summa bundet eget kapital		2 872 774	2 473 774
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 965 893	4 311 413
Årets resultat		514 319	1 053 479
Summa fritt eget kapital		5 480 212	5 364 892
Summa eget kapital		8 352 986	7 838 666
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 716 532	10 830 568
Leverantörsskulder		1 018 609	309 278
Depositionsavgift		52 669	52 669
Övriga skulder		30 384	24 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	383 864	525 844
Förskottsbetalda årsavgifter		561 992	499 409
Summa kortfristiga skulder		12 764 050	12 242 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 117 036	20 081 262

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		514 319	1 053 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		598 628	598 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 112 947	1 652 107
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-7 195	0
Förändring av kortfristiga fordringar		335 006	-858 472
Förändring av leverantörsskulder		709 330	88 692
Förändring av kortfristiga skulder		-73 839	109 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 076 249	991 922
Finansieringsverksamheten			
Amortering/Upptagna lån		-114 036	-2 114 036
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-114 036	-2 114 036
Årets kassaflöde		1 962 213	-1 122 114
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 249 302	2 371 415
Likvida medel vid årets slut		3 211 515	1 249 301

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

	2024	2023
Årsavgifter	5 468 571	5 310 696
Hyror	342 294	305 371
Hysesintäkter p-platser	490 890	491 190
Övriga intäkter	20 333	14 078
El Lokaler	0	8 453
Hyra elbilsplatser	12 450	9 750
	6 334 538	6 139 538

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	103 580	44 660
Lokalvård	19 194	6 034
Filter/ Ventilation	4 275	193 063
Reparation och underhåll	588 893	523 775
Planerat underhåll	1 274 844	38 224
Löpande underhåll/hissanl	47 360	153 969
Självrisker	3 250	0
El	134 850	146 591
Fjärrvärme	971 283	917 668
Vatten och avlopp	345 090	258 161
Sophämtning (renhållning)	185 386	202 054
Snöröjning & sandning	51 829	63 081
Fastighetsförsäkring	101 534	90 544
Bevakningskostnader	20 111	2 246
Kabel-tv & bredband	290 332	304 040
Trädgårdskostnader och vä	6 683	10 631
Fastighetsavgift	287 590	282 096
Diverse övr kostnader	6 663	146 618
Förbrukningsmaterial	2 433	529
	4 445 180	3 383 984

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefoni	30 785	25 483
Revisionsarvode (extern)	12 500	12 500
Förvaltningskostnader avt	143 940	128 738
Konsultkostnader	0	195 927
Övrig administration	93 698	63 616
Förbrukningsinventarier	8 099	0
	289 022	426 264

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 250	131 250
Lön	78 903	50 191
Sociala kostnader	43 318	28 318
Fora	1 136	200
Summa	266 607	209 959

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 411 880	21 411 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 411 880	21 411 880
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 067 480	-7 772 967
Årets avskrivningar	-294 513	-294 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 361 993	-8 067 480
Utgående redovisat värde	13 049 887	13 344 400
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	11 049 887	11 344 400
Bokfört värde mark	2 000 000	2 000 000
	13 049 887	13 344 400

Not 7 Hissar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	5 135 937	5 135 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 135 937	5 135 937
Ingående avskrivningar	-771 000	-514 000
Årets avskrivningar	-257 000	-257 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 028 000	-771 000
Utgående redovisat värde	4 107 937	4 364 937

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	235 572	235 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 572	235 572
Ingående avskrivningar	-132 930	-85 815
Årets avskrivningar	-47 115	-47 115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 045	-132 930
Utgående redovisat värde	55 527	102 642

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	0
Kabel-TV/bredband	61 338	76 334
Ekonomisk förvaltning	37 181	35 985
Fastighetsskötsel/ Lokalvård	12 192	11 701
Amortering	23 500	23 500
Bevakningskostnader	10 230	0
Lokalvård	6 398	0
Bostadsrätterna	8 810	0
Fågelskyddsavtal	10 416	0
Nyckeladministration	3 067	0
	173 132	147 520

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,25	2025-03-27	1 739 532
Handelsbanken	4,16	2025-03-30	8 977 000
Totalt			10 716 532
Kortfristig del av långfristig skuld			10 716 532

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 114 036 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 10 146 352 kr.

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	62 712	66 018
El	16 590	16 618
Fjärrvärme	132 660	149 161
Upplupna arvoden inkl. sociala avgifter	151 165	82 633
Vatten	0	85 000
Reparation och underhåll	0	40 862
Upplupen kostnad revision	4 769	12 500
Renhållning	15 969	16 932
Övrigt	0	24 136
Påminnelseavgifter	0	1 500
Snöröjning	0	30 484
	383 865	525 844

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditsinstitut	13 510 300	13 510 300
	13 510 300	13 510 300

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Barthelson
Ordförande

Linda Grimmtorp
Ledamot

Göran Andersson
Ledamot

Per G Andersson
Ledamot

Sebastian Salomonsson
Ledamot

Nicola Lockwood
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 april 2025



År -24 för sign.pdf

(148960 byte)

SHA-512: d5247c3486360885050edbd3588a267d1c09c
49d4870386633498b661a19c16a00b119e29597b0d4ace
ab5778ca309045a9752f9932335ae16f9a5531cd31b13

Underskrifter

2025-04-07 13:16:31 (CET)



Göran Lars-Eric Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-07 11:40:27 (CET)



Linda Grimmtorp

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-07 20:23:37 (CET)



Nicola Lockwood

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-07 23:32:27 (CET)



Per Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-07 21:56:42 (CET)



Per Barthelsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-08 08:48:27 (CET)



Sebastian Salomonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-08 08:52:48 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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:

07f6688321269f77133f6440a35576fa3dd2afe5026c0334d19def7427a9d34a591a25cda54687e07cf033cc0ce97e9e236de41f7cfd3e070c0e0547cd2b33a

e



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.