

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Viborg 26
Org nr: 7350000407



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

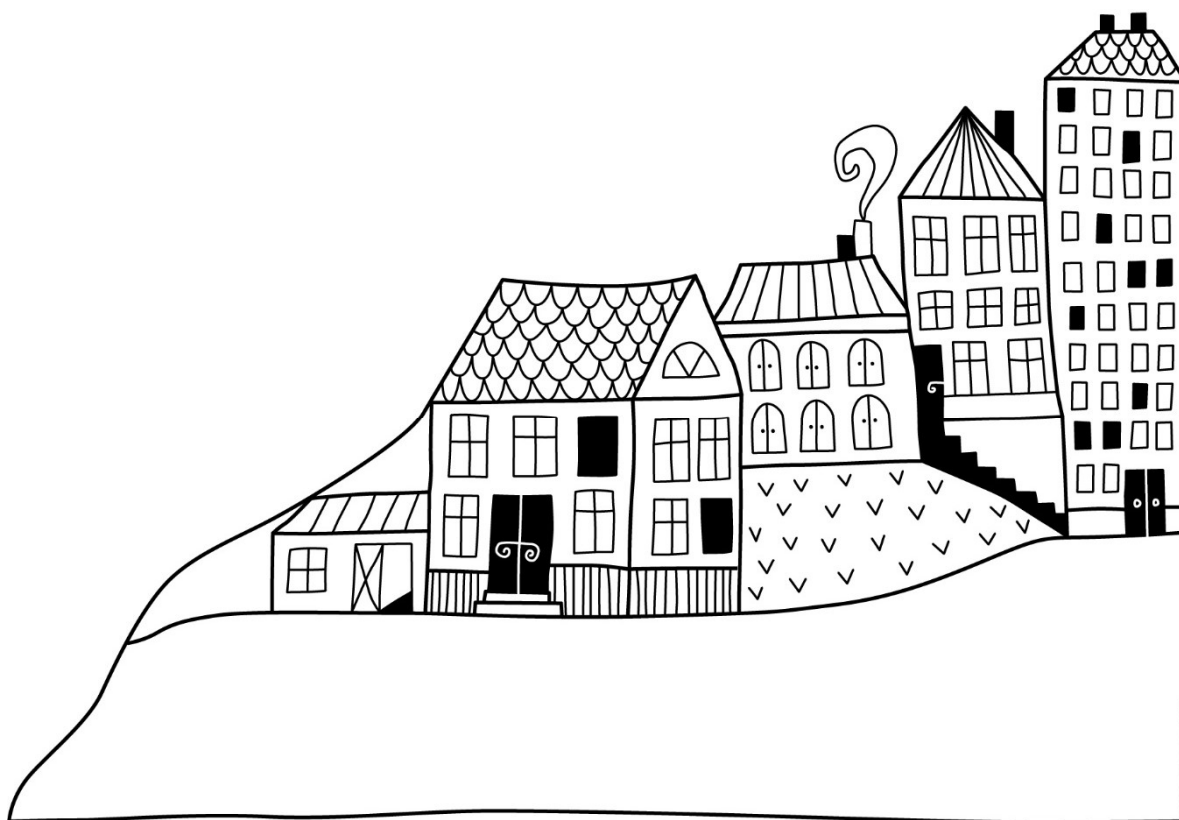
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Viborg 26 får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år, vilket främst beror på högre kostnader för reparationer och räntor.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 28%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 198% till 160%.

I resultatet ingår avskrivningar med 168 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 131 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Viborg 26 i Karlskrona kommun.

På fastigheten finns en byggnad med 39 lägenheter.

Byggnaden är uppförd 1951.

Fastighetens adress är Östra Vittusgatan 5 A-C.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea 746 m²

Total bostadsarea 2 098 m²

Årets taxeringsvärde 32 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 32 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 65 tkr och planerat underhåll för 95 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2017
Ny tvättmaskin	2018
Hisstelefoner	2018
Relining av en stam	2018
Postboxar	2018
Avlopp	2021
Entré och lägenhetsdörrar	2021
Låssystem	2021
Tvättstugeutrustning	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	94 930



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael De Sharengard	Ordförande	
Dino Juricic	Ledamot	
Lia Einarsson	Ledamot	
Kerstin Isgren	Ledamot	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elias Moustgaard Källström	Suppleant	
Pontus Alenlöv	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rune Olausson	Förtroendevald revisor	
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Liljegren	Valberedning (sammankallande)	
Anita Nilsson	Valberedning	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 737 kr/m²/år.

Föreningen ändrade avgiften senast 2024-03-01, då den höjdes med 7%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01.

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

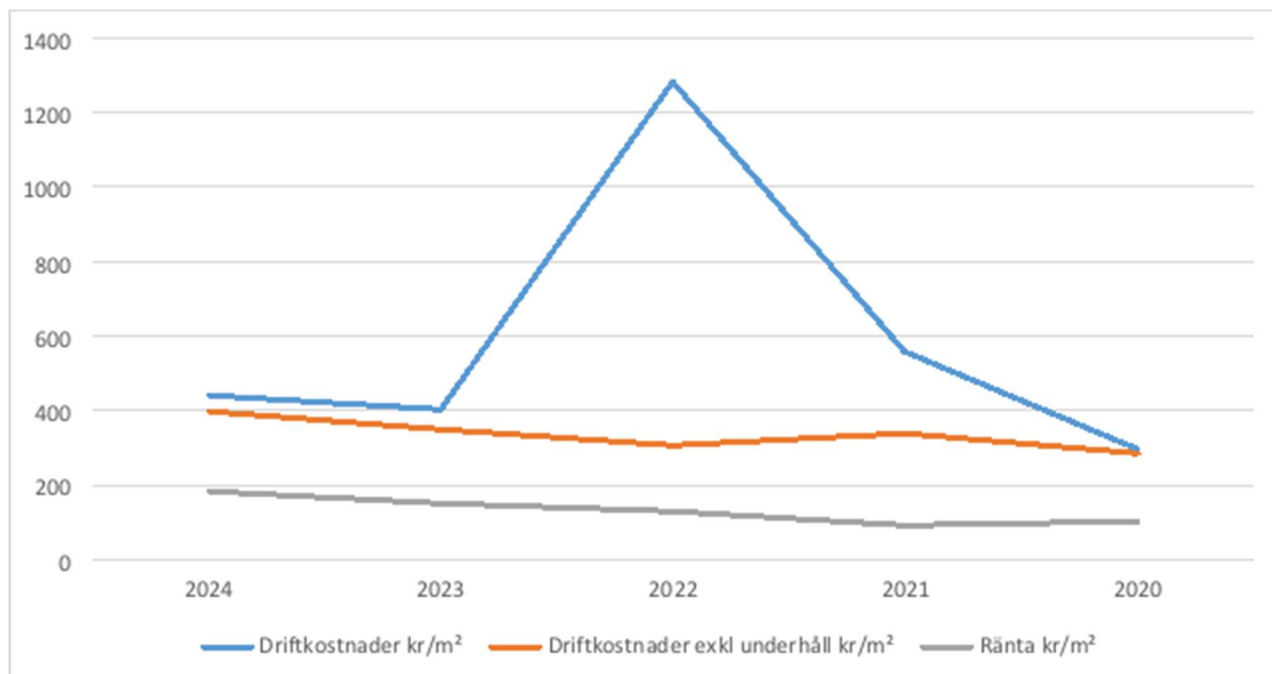
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 615	1 470	1 404	1 366	1 323
Resultat efter finansiella poster*	-37	0	-1 864	-316	200
Resultat exkl avskrivningar	168	168	-1 697	-148	368
Balansomslutning	15 153	15 196	14 864	14 594	15 010
Årets kassaflöde	87	185	-186	-253	224
Soliditet %*	3	3	3	16	18
Likviditet %	28	14	147	186	257
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	98	98	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	769	697	662	644	626
Driftkostnader kr/kvm	440	400	1 282	557	295
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	394	347	305	337	286
Energikostnad kr/kvm*	210	191	190	207	173
Underhållsfond kr/kvm	277	136	3	365	400
Reservering till underhållsfond kr/kvm	186	186	186	186	186
Sparande kr/kvm*	125	133	168	150	185
Ränta kr/kvm	184	147	126	92	103
Skuldsättning kr/kvm*	6 828	6 898	6 730	5 696	5 756
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 828	6 898	6 730	5 696	5 756
Räntekänslighet %*	8,9	9,9	10,2	8,8	9,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) 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	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 100	285 145	133 791	423
Disposition enl. årsstämmobeslut			423	-423
Reservering underhållsfond		390 000	-390 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-94 930	94 930	
Årets resultat				-36 822
Vid årets slut	50 100	580 215	-160 856	-36 822

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	134 214
Årets resultat	-36 822
Årets fondreservering enligt stadgarna	-390 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	94 930
Summa	-197 677

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 197 677**

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	1 614 963	1 469 690
Övriga rörelseintäkter		120	20 581
Summa rörelseintäkter		1 615 083	1 490 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	–922 325	–839 721
Övriga externa kostnader	Not 4	–127 013	–117 692
Personalkostnader		–49 387	–46 864
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		–167 657	–167 657
Summa rörelsekostnader		–1 266 381	–1 171 934
Rörelseresultat		348 701	318 337
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	1 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		–385 539	–318 917
Summa finansiella poster		–385 523	–317 914
Resultat efter finansiella poster		–36 822	423
Årets resultat		–36 822	423

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	13 284 563	13 452 220
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		946 005	946 005
Summa materiella anläggningstillgångar		14 230 568	14 398 225
Summa anläggningstillgångar		14 230 568	14 398 225
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7	7
Övriga fordringar		34 056	34 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	83 272	45 820
Summa kortfristiga fordringar		117 335	79 936
Kassa och bank			
Kassa och bank		804 909	718 060
Summa kassa och bank		804 909	718 060
Summa omsättningstillgångar		922 244	797 996
Summa tillgångar		15 152 812	15 196 221

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 100	50 100
Fond för yttre underhåll		580 215	285 145
Summa bundet eget kapital		630 315	335 245
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-160 856	133 791
Årets resultat		-36 822	423
Summa fritt eget kapital		-197 677	134 214
Summa eget kapital		432 637	469 459
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	11 428 250	9 162 000
Summa långfristiga skulder		11 428 250	9 162 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	148 000	148 000
Ränteomskrivningslån	Not 7	2 748 250	5 162 500
Leverantörsskulder		199 991	29 481
Skatteskulder		6 126	7 213
Övriga skulder	Not 9	1	1 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	189 557	215 698
Summa kortfristiga skulder		3 291 925	5 564 762
Summa eget kapital och skulder		15 152 812	15 196 221

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	348 701	318 337
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	167 657	167 657
	516 358	485 994
Erhållen ränta	0	1 003
Erlagd ränta	-385 523	-318 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	130 851	172 405
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-37 399	6 009
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	141 413	-19 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	234 849	154 269
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	0	-321 005
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-321 005
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-148 000	-148 000
Upptagna lån	0	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-148 000	352 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	86 849	185 264
Likvida medel vid årets början	718 060	532 796
Likvida medel vid årets slut	804 909	718 060
Kassa och Bank BR	804 909	718 060



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Uppskrivning byggnad	Linjär	63

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 546 650	1 461 368
Kabel-tv-avgifter	65 910	0
Övriga avgifter	400	1 000
Övriga ersättningar	2 006	7 320
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	2
Summa nettoomsättning	1 614 963	1 469 690

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-94 930	-111 536
Reparationer	-64 903	-104 592
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 570	-61 971
Försäkringspremier	-38 272	-35 706
Kabel- och digital-TV	-137 525	-32 702
Serviceavtal	-12 760	-13 113
Obligatoriska besiktningar	-5 811	-10 330
Snö- och halkbekämpning	-28 188	-25 939
Förbrukningsinventarier	-2 409	-2 309
Vatten	-137 550	-121 649
Fastighetsel	-40 873	-63 530
Uppvärmning	-263 193	-216 471
Sophantering och återvinning	-32 341	-38 110
Förvaltningsarvode drift	0	-1 763
Summa driftskostnader	-922 325	-839 721

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-109 415	-105 293
IT-kostnader	-183	-1 164
Övriga förvaltningskostnader	-8 317	-3 780
Kreditupplysningar	0	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 017	-4 883
Representation	-376	0
Bankkostnader	-2 706	-2 546
Summa övriga externa kostnader	-127 013	-117 692

Not 5 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 004 600	4 004 600
Uppskrivning byggnad	11 995 400	11 995 400
	16 000 000	16 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 000 000	16 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 782 157	-1 742 111
Uppskrivning byggnad	-765 623	-638 013
	-2 547 780	-2 380 124

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-40 046	-40 046
	-40 046	-40 046

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-127 611	-127 611
	-127 611	-127 611

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	2 182 397	2 222 443
Uppskrivning byggnad	11 102 166	11 229 777

Taxeringsvärden

Bostäder	32 200 000	32 200 000
Totalt taxeringsvärde	32 200 000	32 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 200 000</i>	<i>22 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 644	38 272
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 406	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 222	7 548
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 272	45 820

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	14 324 500	14 472 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-148 000	-148 000
Ränteomskrivningar	-2 748 250	-5 162 500
Långfristig skuld vid årets slut	11 396 250	9 162 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,92%	2024-03-30	4 662 500,00	0,00	50 000,00	4 612 500,00
STADSHYPOTEK	3,98%	2024-10-30	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2025-03-30	2 271 250,00	0,00	23 000,00	2 248 250,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2026-01-30	4 241 250,00	0,00	45 000,00	4 196 250,00
STADSHYPOTEK	2,57%	2027-03-30	2 797 500,00	0,00	30 000,00	2 767 500,00
Summa			14 472 500,00	0,00	148 000,00	14 324 500,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi STADSHYPOTEK lån om 2 248 250 kr och 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 8 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga låneskulder	2 748 250	5 162 500
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Clearing	0	1 870
Summa övriga skulder	2 748 251	5 164 370

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 921	7 921
Upplupna räntekostnader	10 171	11 327
Upplupna elkostnader	4 029	3 401
Upplupna värmekostnader	37 602	36 209
Upplupna styrelsearvoden	35 000	35 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	94 834	121 840
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 557	215 698

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 573 000	14 573 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mikael De Sharengard

Lia Einarsson

Kerstin Isgren

Dino Juricic

Min revisionsberättelse har lämnats
Karlskrona den dag som framgår av min digitala signering

Rune Olausson
Föreningsvald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Brf Viborg 26

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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



Verifikat

Transaktion 09222115557540161365

Dokument

ÅR 2024
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-02-26 10:49:29 CET (+0100) av Robin Lindgren (RL)
Färdigställt 2025-03-04 07:22:52 CET (+0100)

Signerare

Robin Lindgren (RL)
Riksbyggen
robin.lindgren@riksbyggen.se
Signerade 2025-02-26 10:49:30 CET (+0100)

Kerstin Isgren (KI)
kerstinisgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN ISGREN"
Signerade 2025-02-26 18:12:47 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dino Juricic"
Signerade 2025-02-27 15:33:00 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LIA EINARSSON"
Signerade 2025-02-28 08:39:59 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540161365

Mikael de Sharengard (MdS)

mikaeldesharengard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Mikael de Sharengard"

Signerade 2025-02-26 12:09:35 CET (+0100)

Rune Olausson (RO)

rune_olausson@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RUNE OLAUSSON"

Signerade 2025-03-04 07:22:52 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

