

Årsredovisning

för

Brf Viksta två

769621-3383

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Viksta två 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 fastighet Vikstad 3:11 i Kils kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vikstad 3:11 i Kils kommun består av fyra bostadshus med tre lägenheter i varje, totalt 12 bostadsrätter. Till varje lägenhet hör en carport och med förråd. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

8 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 892 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller genom årlig avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplanering, dock lägst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor mm kan kompenseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024, och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Larsson	Ledamot	Ordförande
Kerstin Ahlskog	Ledamot	
Gullan Tietze	Ledamot	
Lisbeth Finell	Suppleant	
Thomas Karlsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden samt en extra föreningsstämma.

Arvode till styrelsen har utgått med 5 700 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Monica Widén
Susanne Ullbrandt

Ordinarie
Suppleant

Avgått

Valberedning

Lisbeth Finell
Susanne Ullbrandt

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-09-05.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Medlemmarna själva sköter fastighetsskötseln.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 13 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Efter omläggning av föreningens lån i början av 2024 blev föreningen tvungna att höja avgiften med 56%.

Ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat för 2024.

Årsavgifter

På grund av höjd ränta på föreningens lån höjdes årsavgiften med 56 % i januari 2024. Genomsnittlig årsavgift är ca 1 068 kr per kvm.

Fastighetsavgift

F o m 2021 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt. Fastigheten är taxerad till 11 612 000 kr enligt beslut från 2024 och beskattas med 9 525 kr per lgh, alternativt 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 136	782	784	780
Resultat efter finansiella poster	177	-125	-92	276
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 068	694	694	694
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 697	11 921	12 145	12 369
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 697	11 921	12 145	12 369
Sparande per kvm (kr/kvm)	232	246	230	346
Räntekänslighet (%)	11,0	17,2	17,5	17,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	183	177	211	144
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,6	79,0	78,8	79,1
Balansomslutning	18 426	18 385	18 619	18 821
Soliditet (%)	41,3	40,5	40,6	40,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 120 000	0	203 600	1 241 325	-124 570	7 440 355
Disposition av föregående års resultat				-124 570	124 570	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			30 000	-30 000		0
Årets resultat					177 054	177 054
Belopp vid årets utgång	6 120 000	0	233 600	1 086 755	177 054	7 617 409

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 086 754
Fond för yttre underhåll	233 600
Årets resultat	177 054
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 497 408

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	30 000
att i ny räkning överföres	1 467 408

1 497 408

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 136 359	781 642
Övriga rörelseintäkter		3 908	1 391
Summa rörelseintäkter		1 140 267	783 033
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-371 038	-660 018
Övriga externa kostnader	4	-51 316	-37 522
Personalkostnader	5	-6 325	-3 800
Avskrivningar	6	-20 000	-20 000
Summa rörelsekostnader		-448 679	-721 340
Resultat före finansiella poster		691 588	61 693
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	600
Räntekostnader för fastighetslån		-514 534	-186 863
Summa finansiella poster		-514 534	-186 263
Resultat efter finansiella poster		177 054	-124 570
Årets resultat		177 054	-124 570

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 040 000	18 060 000
Summa materiella anläggningstillgångar		18 040 000	18 060 000
Summa anläggningstillgångar		18 040 000	18 060 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 433	0
Övriga fordringar		119 925	41 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 123	25 178
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		238 408	258 441
Summa omsättningstillgångar		385 889	325 178
SUMMA TILLGÅNGAR		18 425 889	18 385 178

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 120 000	6 120 000
Fond för yttre underhåll		233 600	203 600
Summa bundet eget kapital		6 353 600	6 323 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 086 754	1 241 324
Årets resultat		177 054	-124 570
Summa eget kapital		7 617 408	7 440 354
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 433 317	10 633 321
Leverantörsskulder		123 297	39 188
Skatteskulder		162 180	150 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89 687	122 135
Summa kortfristiga skulder		10 808 481	10 944 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 425 889	18 385 178

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		177 054	-124 570
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		20 000	20 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		197 054	-104 570
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 433	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-79 311	-49 793
Förändring av leverantörsskulder		84 109	9 823
Förändring av kortfristiga skulder		-20 448	80 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten		179 971	-63 792
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-200 004	-200 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 004	-200 004
Årets kassaflöde		-20 033	-263 796
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		258 441	522 237
Likvida medel vid årets slut		238 408	258 441

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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 per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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 bostäder	952 772	618 960
TV/Bredband	32 976	32 976
Vatten	41 738	29 479
Värme	108 856	100 227
	1 136 342	781 642

Utöver årsavgiften debiteras medlemmarna för vatten, värme och tv/bredband.

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Energideklaration	9 375	0
Reparation och underhåll	9 788	3 780
El	10 321	10 449
Fjärrvärme	118 446	115 327
Vatten och avlopp	34 712	32 205
Sophämtning (renhållning)	13 971	12 994
Snöröjning & sandning	14 000	30 000
Fastighetsförsäkring	23 040	22 104
Kabel-tv & bredband	32 951	32 976
Trädgårdskostnader och vä	299	0
Fastighetsavgift	87 090	78 136
Diverse övr kostnader	16 330	1 859
Förbrukningsmaterial	715	0
Telefoni	0	313
	371 038	340 143

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader avt	32 852	30 976
Förvaltningskostnader bes	6 676	0
Övrig administration	5 695	6 546
Förbrukningsinventarier	3 192	0
Kontorsmateriel	901	0
Övriga externa tjänster	2 000	0
Summa	51 316	37 522

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode	5 700	3 800
Bilersättning	625	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 325	3 800

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 300 000	18 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 300 000	18 300 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-240 000	-220 000
Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-260 000	-240 000
Utgående redovisat värde	18 040 000	18 060 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	8 084 000	7 456 000
Taxeringsvärden mark	3 528 000	2 556 000
Summa	11 612 000	10 012 000
Bokfört värde byggnader	15 240 000	15 260 000
Bokfört värde mark	2 800 000	2 800 000
Summa	18 040 000	18 060 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorterat 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Länsförsäkringar	3,64	2025-03-31	200 000	2 833 317
Länsförsäkringar	3,64	2025-03-31	0	7 600 000
			200 000	10 433 317
Kortfristig del av långfristig skuld				-10 433 317

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 200 000kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 9 433 317 kr.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 230 000	12 230 000
Summa	12 230 000	12 230 000

Kil

Björn Larsson
Ordförande

Gullan Tietze
Ledamot

Kerstin Ahlskog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Susanne Ullbrandt
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 maj 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(149640 byte)
SHA-512: ff916a8a8163f6c081064a6636e394e2c3484
546de1e38d9ec3b6f70b4abbe2e47de4746317c0b3c4eb
97c4d89a06287c0c918ed8bd2c01a9114b67fd913b679

Underskrifter

2025-05-27 11:04:49 (CET)



Ylva Monica Susanne Ullbrandt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 10:28:40 (CET)



Björn Erik Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 11:06:58 (CET)



Gullan Tietze

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 13:33:06 (CET)



Kerstin Elisabeth Ahlskog

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:
6f4560e118bb554c9101899c9865708ef90a7e2952e76136a0a3b5d9f343228beed95915ef7d60b392b7606ae2f7b84c5f7fece8999781597f84dc4211e3e265



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.