

Bostadsrättsföreningen

Viken 3

Org.nr: 769629-2296

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Viken 3, 769629-2296, med säte i Växjö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-09 hos Bolagsverket.

Föreningen förvärvade aktierna i Viken bostad i Växjö AB. Bolagets enda tillgång var fastigheten Växjö Viken 3. Föreningen förvärvade fastigheten genom en internttransaktion vid tillträdet 2015-04-30. Bolaget har likviderats under 2016.

I anskaffningsvärdet ingick en avsättning till underhållsfond på 3 750 000 kr.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Lotta Magnusson
Ledamot	Jessica Lundgren
Ledamot	Helena Högberg
Suppleant	Carl-Gustaf Rask
Suppleant	Eva Rask

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
----------------------	---------------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Viken 3 i Växjö kommun med därpå uppförda byggnader med 15 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Smålandsgatan 1.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet, 1 lokal samt 12 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	12	3	-	-

Total tomtarea:	1 193	kvm
Total bostadsarea:	1 440	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 344	kvm
- varav hyresrättsarea:	96	kvm
Total lokalarea:	150	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-02.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Reco Partner
Kabel-TV	TELE2
Städning	Cleaning Support Sweden
Avfallshantering	PreZero & SSAM
Elavtal avseende volym	Bixia
Fjärrvärme	VEAB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 286 104 kr (248 586).

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-12. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 0 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 17 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 17.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme & vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-tv.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 270	1 157	1 117	1 014
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 158	- 194	- 157	58
Soliditet, %	61	61	60	61
Sparande kr/ kvm	42	114		
Årsavgift/kvm	784	713		
Energikostnad kr/kvm	173	168		
Räntekostnad kr/kvm	234	229		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	7 713	7 775		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 125	9 198		
Skuldkvot	8.9	9.7		
Räntekänslighet	11.6	12.7		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	76	75		
Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.				

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 594 000	491 629	- 191 516	- 193 925
Omföring av föreag års resultat			-193 925	193 925
lanspråktagande av underhållsfond		-150 000	150 000	
Avsättning till underhållsfond		92 000	-92 000	
Årets resultat				-157 956
Vid årets slut	20 594 000	433 629	- 327 441	- 157 956

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 327 441
Årets resultat	- 157 956
Totalt	- 485 397

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	100 000
Balanseras i ny räkning	- 585 397
Totalt	- 485 397

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 270 356

1 157 176

Övriga rörelseintäkter

108 360

118 404

Summa rörelseintäkter

1 378 716

1 275 580

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

3

-954 735

-901 068

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-224 568

-224 568

Summa rörelsekostnader

-1 179 303

-1 125 636

RÖRELSERESULTAT

199 413

149 944

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

15 575

20 300

Räntekostnader och liknande resultatposter

-372 944

-364 169

Summa finansiella poster

-357 369

-343 869

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-157 956

-193 925

RESULTAT FÖRE SKATT

-157 956

-193 925

ÅRETS RESULTAT

-157 956

-193 925

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	32 363 918	32 588 486
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 363 918	32 588 486
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 363 918	32 588 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		255 638	267 423
Övriga fordringar		19	16 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 346	12 619
Summa kortfristiga fordringar		272 003	296 568
Kassa och bank			
Kassa och bank		802 552	851 025
Summa kassa och bank		802 552	851 025
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 074 555	1 147 593
SUMMA TILLGÅNGAR		33 438 473	33 736 079

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 594 000	20 594 000
Underhållsfond		433 629	491 629
Summa bundet eget kapital		21 027 629	21 085 629
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-327 441	-191 516
Årets resultat		-157 956	-193 925
Summa fritt eget kapital		-485 397	-385 441
SUMMA EGET KAPITAL		20 542 232	20 700 188
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	5 287 500
Summa långfristiga skulder		0	5 287 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	5 287 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		55 744	93 070
Skatteskulder		60 385	58 720
Övriga skulder till kreditinstitut	6	12 263 500	7 075 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		516 612	521 601
Summa kortfristiga skulder		12 896 241	7 748 391
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		12 896 241	7 748 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 438 473	33 736 079

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	199 413	149 945
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	224 568	224 568
Summa	423 981	374 513
Erhållen ränta	15 575	20 300
Erlagd ränta	-372 944	-364 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	66 612	30 643
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	24 565	-46 063
Ökning av rörelseskulder	-40 650	186 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50 527	171 121
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-99 000	-825 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-99 000	-825 000
Årets kassaflöde	-48 473	-653 879
Likvida medel vid årets början	851 025	1 504 904
Likvida medel vid årets slut	802 552	851 025

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	120
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	1 053 502	957 729
Hysesintäkter bostäder	129 038	117 307
Hysesintäkter lokaler	87 792	82 128
Öresutjämning	22	12
Totalt årsavgifter och hyror	1 270 356	1 157 176

Not 3. Övriga externa kostnader	2024	2023
Elkostnader	41 312	45 985
Värme	181 831	155 446
Vatten och avlopp	52 708	65 957
Snöröjning	15 614	33 679
Städning och renhållning	108 986	100 508
Reparation och underhåll fastighet	286 104	248 586
Kabel-TV	26 932	25 634
Försäkring	18 769	17 206
Fastighetsskatt	30 500	29 885
Fastighetsskötsel och förvaltning	37 068	34 800
Utemiljö	17 459	10 510
Ekonomisk förvaltning	38 159	38 319
Styrelsearvode	73 542	67 934
Revisionskostnader	8 750	8 750
Övriga kostnader	17 001	17 869
Totalt övriga externa kostnader	954 735	901 068

Not 4. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	27 098 712	27 098 712
Mark	7 437 288	7 437 288
Utgående anskaffningsvärden	34 536 000	34 536 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 947 514	- 1 722 946
Årets avskrivning på byggnader	- 224 568	- 224 568
Utgående avskrivningar	-2 172 082	-1 947 514
Utgående redovisat värde	32 363 918	32 588 486
<i>Varav</i>		
Byggnader	24 926 630	25 151 198
Mark	7 437 288	7 437 288

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	91 095	91 095
Utgående anskaffningsvärden	91 095	91 095
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	- 91 095	- 91 095
Utgående avskrivningar	- 91 095	- 91 095
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek 53413	2025-01-30	1,25 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 67289	2025-04-30	1,26 %	4 287 500	4 362 500
Stadshypotek 210016			0	7 000 000
Stadshypotek 256332	2025-04-29	3,42 %	6 976 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			12 263 500	12 362 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 263 500	-7 075 000
			0	5 287 500

Not 7. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 207 000	15 207 000
Summa:	15 207 000	15 207 000

Underskrifter

Växjö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lotta Magnusson
Ordförande

Jessica Lundgren
Ledamot

Helena Högberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 maj 2025



Brf Viken ÅR 2024.pdf

(93353 byte)

SHA-512: 106eb323c2317643f3e0989fdeb5166b07a56
04c72f9d1bb0af5a02f3d8e05c18a200c1af52f74311c1
2f1cf7347d0d433e024f8da321f13c84aec6371c88e1b

Underskrifter

2025-05-09 13:38:01 (CET)



Jessica Lundgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-09 13:33:27 (CET)



Kerstin Helena Högberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-09 13:18:57 (CET)



Liselotte Magnusson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-09 14:37:38 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Viken ÅR 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:

71d008b54f2babaec42c6edd60741dea007ceb319cd53a468d03732b2767448e69fead38d225834e312b98a57faab2603b94ec34b968d455305db7bbba6f88b1



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.