

Årsredovisning
för
Brf Viksta Backe Kil
769619-9467

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6

Styrelsen för Brf Viksta Backe Kil får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vikstad 3:24 Kils kommun består av tre trefamiljshus i en våning med totalt nio bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

3 st 3 rum och kök på 70 m²

3 st 3 rum och kök på 65 m²

3 st 3 rum och kök på 88 m²

Den totala boytan är ca 668 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, om möjligt, med 100 tkr årligen. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 12 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelse skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att stävja genomtrafik, så anmälde föreningen (via Elisabeth) att få ställa ut blomlådor. Detta beviljades. Dock utan större nytta, flera använder cykel och gångvägen för att slippa väja för lådonr. Ett medborgarförslag har också inlämnats till Kil kommun, om att markera gång och cykelvägen med stolpar och förse vägen med bulor, för att minska genomfart och hastigheten.

Rengöring av taken blev mindre bra, firman hade för bråttom och gick sedan i konkurs.

Under sommaren genomfördes den planerade ommålningen, enligt offert från Ronjas måleri. Kostnaden tagen från yttre fond.

Arbetet med fjärrvärmesystemet är slutfört av Rörtjänsti Kil AB och kostnaden tagen från yttre fond.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Rolf Gustafsson	Ledamot	Ordförande
Christer Berglund	Ledamot	Sekreterare
Kent Berg	Ledamot	
Nea Olofsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträde.

Arvode till styrelsen har reserverats med 8000 kr inkl. sociala kostnader.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Bengt Andréson	Ordinarie
----------------	-----------

Valberedning

Vakant	Sammanställande
--------	-----------------

Föreningens stadgar

Föreningens nya gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-07-18.

Medlemsinformation

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift är 835 kr per m2. Fr o m 2023-01-01, höjdes avgifterna, med det belopp som gjorde att varje lägenhet bär sina egna kostnader enligt en budget för 2023. Procentuell höjning slår orättvist, för de med högsta avgiften.

Fastighetsavgift

Föreningens fastighet beskattas med full fastighetsavgift. För 2023 beskattas fastigheten med 0,75% av totalt taxeringsvärdet 7 446 000kr.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 191	1 112	1 107	1 108
Resultat efter finansiella poster	-294	24	33	85
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	835	769	769	769
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 648	10 801	10 969	11 069
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 648	10 801	10 969	11 069
Sparande per kvm (kr/kvm)	274	208	199	293
Räntekänslighet (%)	12,7	14,0	14,3	14,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	196	203	190	156
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,3	85,8	86,6	86,5
Soliditet (%)	40,4	41,5	41,5	41,3
Balansomslutning	12 331	12 708	12 830	12 834

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-12-31	4 729 378	499 422	22 986	24 095	5 275 881
Disposition av föregående års resultat			24 095	-24 095	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		24 095	-24 095		0
Årets resultat				-293 554	-293 554
Eget kapital 2023-12-31	4 729 378	523 517	22 986	-293 554	4 982 327

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	22 986
Fond för yttre underhåll	523 517
Årets resultat	-293 554
Återstår till föreningsstämmans förfogande	252 949

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond överföres	0
att i ny räkning överföres	252 949
Att balansera i ny räkning	252 949

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	558 851	513 732
Årsavgifter bostäder		0	-1
Övriga rörelseintäkter		73 267	84 910
Summa rörelseintäkter		632 118	598 641
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-666 839	-301 974
Övriga externa kostnader	4	-42 486	-32 368
Personalkostnader och arvoden	5	-628	-10 500
Avskrivningar	6	-100 000	-100 000
Summa rörelsekostnader		-809 953	-444 842
Resultat före finansiella poster		-177 835	153 799
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 283	713
Räntekostnader för fastighetslån		-127 002	-130 417
Summa finansiella poster		-115 719	-129 704
Resultat efter finansiella poster		-293 554	24 095
Årets resultat		-293 554	24 095

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

11 776 250

11 876 250

Summa materiella anläggningstillgångar

11 776 250

11 876 250

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

33 159

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

33 159

0

Summa anläggningstillgångar

11 809 409

11 876 250

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

-60

Övriga fordringar

0

6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

39 734

15 395

Kassa och bank

Kassa Bank

482 227

816 010

Summa omsättningstillgångar

521 961

831 351

SUMMA TILLGÅNGAR

12 331 370

12 707 601

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 729 378

4 729 378

Fond för yttre underhåll

523 517

499 422

Summa bundet eget kapital

5 252 895

5 228 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

22 986

22 986

Årets resultat

-293 554

24 095

Summa eget kapital

4 982 327

5 275 881

Långfristiga skulder

Fastighetslån

9

5 729 300

7 103 800

Summa långfristiga skulder

5 729 300

7 103 800

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 383 800

111 600

Leverantörsskulder

33 245

22 030

Skatteskulder

111 690

113 979

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

91 008

80 311

Summa kortfristiga skulder

1 619 743

327 920

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 331 370

12 707 601

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-293 554	24 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	100 000	100 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-193 554	124 095

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-60	60
Förändring av kortfristiga fordringar	-24 333	21 025
Förändring av leverantörsskulder	11 215	-8 980
Förändring av kortfristiga skulder	8 408	51 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-198 324	187 348

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-77 300
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-33 159	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 159	-77 300

Finansieringsverksamheten

Amortering	-102 300	-111 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-102 300	-111 600

Årets kassaflöde	-333 783	-1 552
-------------------------	-----------------	---------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	816 010	817 561
Likvida medel vid årets slut	482 227	816 009

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

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 på 110 år.

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 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.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	558 051	513 732
Hyror parkeringsplatser	800	0
Summa	558 851	513 732

I föreningens årsavgifter ingår abonnemang för tv/bredband. VA debiteras varje medlem efter m².

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	376 624	15 141
Snöröjning	31 000	14 063
El	9 564	14 202
Värme	105 270	110 152
Vatten och avlopp	16 374	11 496
Renhållning	12 994	12 994
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	21 706	17 427
Bredband och TV från Telia	35 396	33 445
Trädgård	745	13 478
Fastighetsavgift	53 556	58 355
Övriga kostnader	3 610	1 221
	666 839	301 974

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	1 001	999
Förvaltningskostnader	25 108	24 385
Övriga föreningskostnader	16 376	6 984
Summa	42 485	32 368

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	0	8 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	628	2 500
Summa	628	10 500

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 670 000	12 670 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 670 000	12 670 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-793 750	-693 750
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-893 750	-793 750
Utgående redovisat värde	11 776 250	11 876 250
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	5 682 000	5 682 000
Taxeringsvärden mark	1 764 000	1 764 000
Summa	7 446 000	7 446 000
Bokfört värde byggnader	9 961 250	10 061 250
Bokfört värde mark	1 815 000	1 815 000
Summa	11 776 250	11 876 250

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	33 159	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 159	0
Utgående redovisat värde	33 159	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 965	12 445
Tv & Bredband	2 950	2 950
Ekonomisk förvaltning	7 921	0
Upplupna ränteintäkter	413	0
	24 249	15 395

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amprteringar 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Länsförsäkringar Bank	1,80	2025-03-31		5 720 000
Länsförsäkringar Bank	1,74	2024-03-31	102 300	1 383 800
Totalt			102 300	7 103 800

Kortfristig del av långfristig skuld	1 383 800
Långfristig del av skulder till kreditinstitut	5 720 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 6 550 000 kr om fem år.

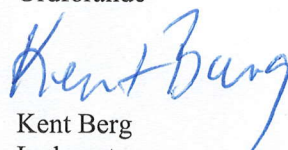
Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 400 000	8 400 000
Summa	8 400 000	8 400 000

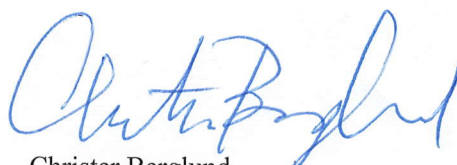
Kil

2024-06-10


Rolf Gustafsson
Ordförande



Kent Berg
Ledamot



Christer Berglund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Bengt Andréson
Revisor

Revisionsberättelse för 2023

Brf Viksta Backe Kil

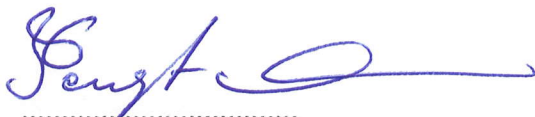
Undertecknad, som blivit utsedd till revisor i Brf Viksta Backe Kil, får härmed avgiva följande berättelse över granskningen av styrelsens förvaltning, samt föreningens räkenskaper för tiden 2023-01-01 till 2023-12-31.

Jag har granskat föreningens räkenskaper och vidtagit de granskningsåtgärder i övrigt som jag ansett erforderliga. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har inte funnit någon anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingarna, bokföringen eller förvaltningen i övrigt. Jag tillstyrker att årsmötet fastställer det framlagda bokslutet enligt årsredovisningen.

Jag tillstyrker därmed att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2023

Fagerås 2024-06-11



.....
Bengt Andreson