



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vikens Hage

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Höganäs.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-24 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad från och med 2024-01-05.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stubbarp 39:7	2022	Höganäs
Stubbarp 39:8	2022	Höganäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Gallagher/SBC försäkring.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021

Värdeåret är 2021

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 3 735 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 735 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ole Andersson	Ordförande
Anna Karolina Ljung	Styrelseledamot
Anna Matilda Saersjö	Styrelseledamot
Johan Karlberg	Styrelseledamot
Sofie Enarsson	Suppleant
Johanna Holm	Suppleant
Fredrik Kvist	Suppleant

### Valberedning

Dennis Dahlberg

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Ronja Persson    Auktoriserad revisor    Parameter Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

El	Höganäs Energi
Sopor	Höganäs kommun
Lån	Handelsbanken
Förvaltning	SBC
Försäkring	Gallagher
Revisor	Parameter Revision AB
Besiktning	Åkermans Ingenjörbyrå

## Övrig verksamhetsinformation

Under november genomfördes en garantibesiktning av samtliga hus i föreningen som Åkermans Ingenjörbyrå genomförde i samverkan med föreningen och Panghus. Besiktningen genomfördes enligt plan och följs upp med ett åtgärdsprogram som kommer igång under januari 2024. Styrelsen har genomfört ett medlemsmöte med fokus på föreningens ekonomi och den förestående garantibesiktningen. Samarbetet med vår systerförening Vikens Kvarn har fördjupats under året. Systemet med individuell debitering av elkostnader har utökats till att även omfatta förbrukningen av vatten. Föreningens hemsida har breddats och fördjupats under året och besöks flitigt av medlemmar, vardagsdialogen sker i huvudsak genom föreningens mail.

Under året har fem hushåll lämnat föreningen och 5 nya har valts in.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under februari skrevs två av föreningens lån om, totalt 36 miljoner kr med en ränta av 3,84 %. Styrelsen beslutade om höjning av månadsavgiften fr o m januari med 30% för att täcka ökade räntekostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 30%.

### Förändringar i avtal

Föreningen bytte försäkringsbolag under året, vi lämnade Gjensidige och slöt avtal med Gallagher.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 694 735	2 165 464	-	-
Resultat efter fin. poster	-196 463	452 676	-	-
Soliditet (%)	65	64	52	-
Yttre fond	91 160	91 160	-	-
Taxeringsvärde	66 023 000	66 023 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	703	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 772	12 902	20 498	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 772	12 902	20 498	-
Sparande per kvm totalyta, kr	120	265	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	140	107	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	25	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	173	133	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	0,85	-	-
Räntekänslighet (%)	22	44	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 337 567 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Under det gångna året har vår förening upplevt ett negativt ekonomiskt resultat, vilket främst kan tillskrivas en betydande ökning av våra räntekostnader. Denna ökning var i enlighet med de förväntningar vi hade baserat på rådande ekonomiska förutsättningar och marknadstrender vid tidpunkten för våra initiala kalkyler.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	87 775 000	-	-	87 775 000
Fond, yttre underhåll	91 160	-	-	91 160
Balanserat resultat	-77 812	452 676	-	374 864
Årets resultat	452 676	-452 676	-196 463	-196 463
<b>Eget kapital</b>	<b>88 241 024</b>	<b>0</b>	<b>-196 463</b>	<b>88 044 562</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	374 864
Årets resultat	-196 463
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
<b>Totalt</b>	<b>178 402</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>178 402</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 694 735	2 165 464
Övriga rörelseintäkter	3	146 792	787
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 841 527</b>	<b>2 166 251</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-791 502	-556 449
Övriga externa kostnader	7	-128 899	-91 466
Personalkostnader	8	-26 284	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-646 188	-538 489
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 592 873</b>	<b>-1 186 404</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 248 654</b>	<b>979 847</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 518	2 368
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 461 635	-529 539
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 445 117</b>	<b>-527 171</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-196 463</b>	<b>452 676</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-196 463</b>	<b>452 676</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 15	135 120 323	135 766 511
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 120 323</b>	<b>135 766 511</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>135 120 323</b>	<b>135 766 511</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 431	8 532
Övriga fordringar	11	1 327 475	1 219 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 244	41 507
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 365 150</b>	<b>1 269 074</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 365 150</b>	<b>1 269 074</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>136 485 473</b>	<b>137 035 585</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		87 775 000	87 775 000
Fond för yttre underhåll		91 160	91 160
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>87 866 160</b>	<b>87 866 160</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		374 864	-77 812
Årets resultat		-196 463	452 676
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>178 402</b>	<b>374 864</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>88 044 562</b>	<b>88 241 024</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	47 219 718	11 289 034
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 219 718</b>	<b>11 289 034</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	485 560	36 901 802
Leverantörsskulder		61 049	61 269
Skatteskulder		28 247	0
Övriga kortfristiga skulder		266 950	266 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	379 387	275 506
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 221 193</b>	<b>37 505 527</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>136 485 473</b>	<b>137 035 585</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 248 654</b>	<b>979 847</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	646 188	538 489
	<b>1 894 842</b>	<b>1 518 336</b>
Erhållen ränta	16 518	2 368
Erlagd ränta	-1 383 163	-496 781
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>528 197</b>	<b>1 023 923</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-82 890	-50 039
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	53 436	285 331
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>498 743</b>	<b>1 259 215</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-216 268
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-216 268</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	5 300 848
Upptagna lån	0	48 555 000
Amortering av lån	-485 558	-364 164
Förändring av checkräkningskredit	0	-76 560 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-485 558</b>	<b>-23 068 316</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>13 185</b>	<b>-22 025 369</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 219 035</b>	<b>23 244 404</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 232 220</b>	<b>1 219 035</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vikens Hage har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 203 752	1 412 550
Vatten	82 824	80 375
El	156 600	658 896
El, moms	240 029	0
Påminnelseavgift	240	0
Pantsättningsavgift	4 725	13 524
Överlåtelseavgift	6 565	0
Öres- och kronutjämning	0	120
<b>Summa</b>	<b>2 694 735</b>	<b>2 165 464</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	146 792	0
Övriga intäkter	0	787
<b>Summa</b>	<b>146 792</b>	<b>787</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Besiktningar	58 227	0
<b>Summa</b>	<b>58 227</b>	<b>0</b>

## NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	521 947	401 466
Vatten	125 333	95 180
<b>Summa</b>	<b>647 280</b>	<b>496 646</b>

## NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	85 995	59 803
<b>Summa</b>	<b>85 995</b>	<b>59 803</b>

### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 591
Tele- och datakommunikation	0	15 000
Juridiska åtgärder	0	8 125
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	120
Revisionsarvoden extern revisor	27 000	0
Styrelseomkostnader	22 818	0
Föreningskostnader	9 890	1 260
Förvaltningsarvode enl avtal	41 910	34 097
Överlåtelsekostnad	6 565	0
Pantsättningskostnad	4 726	0
Administration	166	23 467
Konsultkostnader	10 805	2 786
Bostadsrätterna Sverige	5 020	5 020
<b>Summa</b>	<b>128 899</b>	<b>91 466</b>

### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	20 000	0
Arbetsgivaravgifter	6 284	0
<b>Summa</b>	<b>26 284</b>	<b>0</b>

### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 461 635	529 426
Övriga räntekostnader	0	113
<b>Summa</b>	<b>1 461 635</b>	<b>529 539</b>

<b>NOT 10, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	136 305 000	24 856 475
Årets inköp	0	111 448 525
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>136 305 000</b>	<b>136 305 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-538 489	0
Årets avskrivning	-646 188	-538 489
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 184 677</b>	<b>-538 489</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>135 120 323</b>	<b>135 766 511</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>58 451 200</i>	<i>58 451 200</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 800 000	46 800 000
Taxeringsvärde mark	19 223 000	19 223 000
<b>Summa</b>	<b>66 023 000</b>	<b>66 023 000</b>

<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	-1	0
Klientmedel	0	664 699
Upplupna intäkter	95 255	0
Transaktionskonto	236 343	0
Borgo räntekonto	995 877	554 336
<b>Summa</b>	<b>1 327 475</b>	<b>1 219 035</b>

<b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbet försäkr premier	22 244	41 507
<b>Summa</b>	<b>22 244</b>	<b>41 507</b>

### NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-03-01	1,70 %	11 653 198	11 774 586
Stadshypotek AB	2028-03-01	3,82 %	18 071 440	0
Stadshypotek AB	2027-03-01	3,84 %	17 980 640	0
Stadshypotek AB	-	-	0	12 138 750
Stadshypotek AB	-	-	0	24 277 500
<b>Summa</b>			<b>47 705 278</b>	<b>48 190 836</b>
Varav kortfristig del			485 560	36 901 802

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 277 478 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	58 227	0
Uppl kostn räntor	111 230	32 758
Uppl kostnad arvoden	20 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	0
Förutbet hyror/avgifter	183 646	242 748
<b>Summa</b>	<b>379 387</b>	<b>275 506</b>

### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	48 555 000	48 555 000

### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna har höjts med 5% från och med 2024-04-01.

Momsregistrering har genomförts.



## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Höganäs

---

Anna Ljung  
Styrelseledamot

---

Matilda Saresjö  
Styrelseledamot

---

Johan Karlberg  
Styrelseledamot

---

Ole Andersson  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Parameter Revision AB  
Ronja Persson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 12:56

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.05.2024 10:26

DOCUMENT ID:

Byao6OnXC

ENVELOPE ID:

ryl2ja\_hmc-Byao6OnXC

DOCUMENT NAME:

Brf Vikens Hage, 769638-9662 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN KARLBERG karlberg@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 10:59 23.05.2024 10:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/07/13) IP: 92.33.222.106
2. ANNA KAROLINA LJUNG Annakarolina.ljung@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 11:06 23.05.2024 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/01) IP: 90.235.21.101
3. Anna Matilda Saresjö msaresjo@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 11:14 23.05.2024 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/06) IP: 81.237.110.59
4. OLE ANDERSSON Olean48@growinggarden.se	Signed Authenticated	23.05.2024 12:40 23.05.2024 12:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/16) IP: 94.191.136.35
5. Ronja Kristina Persson ronja.persson@parameterrevision.se	Signed Authenticated	23.05.2024 12:56 23.05.2024 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/17) IP: 185.45.120.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vikens Hage  
Org.nr. 769638-9662

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikens Hage för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter  
REVISION

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vikens Hage för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för

föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Den nuvarande och tidigare styrelsen har valt att inte ta ut styrelsearvode och istället bekostat middagar till ett belopp om 22 818 kr. Föreningen har därför under räkenskapsåret inte redovisat eller betalat avdragen skatt eller sociala avgifter i rätt tid och med rätt belopp. Beslutade men ej utbetalda styrelsearvodena för 2022 och 2023 uppgår till 40 000 kr. Vår bedömning är att detta inte har orsakat någon ekonomisk skada för föreningen och påverkar därmed inte vårt uttalande om ansvarsfrihet för styrelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

Parameter  
REVISION



S130ad270-S1Gns6dhmR



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
23.05.2024 12:57


SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 23.05.2024 10:26

DOCUMENT ID:  
S1Gns6dhmR

ENVELOPE ID:  
S13oad270-S1Gns6dhmR

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Brf Vikens Hage.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ronja Kristina Persson	 Signed	23.05.2024 12:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/05/17)
ronja.persson@parameterrevision.se	Authenticated	23.05.2024 12:56	Low	IP: 185.45.120.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed