

Årsredovisning 2023

Brf Viktoria

717600-2579



rkMrs_5kC-SJ-zBJ09yR

Välkommen till årsredovisningen för Brf Viktoria

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1939-01-28.

Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 42:2	1939	Uppsala

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 1 702 kvm och 1 bostadsrättslokal om 36 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Peter Jernberg	Ordförande
Magnus Hjalmarsson	Styrelseledamot
Maron Zeidan	Styrelseledamot
Tuva Lind	Styrelseledamot
Andrea Nerenberg	Suppleant
Ulla Hammarström	Suppleant

Valberedning

Krister Toftén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse; firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Niklas Feiff	Revisor	Feiff Revision AB
Elisabeth Toftén	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-02. Val av ny internrevisor och suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

2021	●	Dränering av husgrunden, grundarbeten och nya dagvattenledningar
2020	●	Ny bredbands- och tv-leverantör Renovering av hobbyrum Byte av termostatventiler Takarbeten
2018	●	Radonmätning
2016	●	Installation av säkerhetsdörrar
2015	●	Renovering av tvättstugan
2012	●	Fasad- och balkongrenovering
2010	●	Målning av trapphus Byte av värmecentral
2003	●	Grundförstärkning
1994	●	Stam- och elrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	PD Gruppen
Städ	PD Gruppen
Bredband (fiber) och tv-tjänst	Bahnhof
Grundförstärkning	WSP

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde avgiften med 12 % från 1 januari 2023. Detta med anledning av ökade kostnader för bland annat räntor, vatten, fjärrvärme och el.

Föreningen har också lagt om sina bolån och har nu ett enda bolån samlat hos Nordea.

Övriga uppgifter

Under våren genomförde föreningen ett omfattande arbete med att förstärka husgrunden.

Under hösten genomförde föreningen tak- och fasadarbeten då vi bland annat bytte ut snörasskydden mot nya, lagade och bytte ut stuprör och monterade nya skruvar på vindskiveplåtarna på husets gavel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 616 004	1 455 368	1 466 799	1 432 070
Resultat efter fin. poster	-3 116 494	110 105	-1 755 931	-664 445
Soliditet (%)	-82	-28	-29	-2
Yttre fond	207 831	89 814	89 814	337 971
Taxeringsvärde	39 339 000	39 339 000	29 938 000	29 938 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	922	829	848	838
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	95,7	98,4	96,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 055	4 526	4 776	4 365
Skuldsättning per kvm totalyta	6 055	4 526	4 776	4 365
Sparande per kvm totalyta	81	209	218	180
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	26	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	169	157	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	41	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	239	225	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,37	1,19	0,86	0,91
Räntekänslighet (%)	6,56	5,46	5,63	5,21

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.

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 om negativt resultat

Föreningens negativa resultat beror främst på kostnader för att stärka husgrunden. Föreningen utförde detta arbete under våren 2023. För att finansiera grundförstärkningen behövde föreningen komplettera befintliga lån med ytterligare ca 3 miljoner kronor.

Styrelsen bevakar nära den ekonomiska utvecklingen, främst när det gäller räntor, för att hitta de bästa förutsättningarna för föreningens ekonomi. Styrelsen ser även över nödvändigheten att höja avgiften så att föreningens så snart som möjligt undviker ett fortsatt negativt resultat.

Föreningen har inga planerade stora underhåll de närmaste åren och planerar bara att utföra det nödvändigaste underhållet i fastigheten. Vi hoppas på så sätt kunna hålla underhålls- och renoveringskostnader på en lägre nivå de kommande åren.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	116 875	-	-	116 875
Fond, yttre underhåll	89 814	-	118 017	207 831
Balanserat resultat	-2 113 754	110 105	-118 017	-2 121 665
Årets resultat	110 105	-110 105	-3 116 494	-3 116 494
Eget kapital	-1 796 960	0	-3 116 494	-4 913 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 121 665
Årets resultat	-3 116 494
Totalt	-5 238 160

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	118 017
Att från yttre fond i anspråk ta	-207 831
Balanseras i ny räkning	-5 148 346
	-5 238 160

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 616 004	1 455 368
Övriga rörelseintäkter	3	6 766	50 500
Summa rörelseintäkter		1 622 770	1 505 868
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 872 266	-897 273
Övriga externa kostnader	9	-154 349	-96 488
Personalkostnader	10	-52 500	-53 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-262 692	-253 980
Summa rörelsekostnader		-4 341 806	-1 300 997
RÖRELSERESULTAT		-2 719 036	204 871
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 102	389
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-402 560	-95 155
Summa finansiella poster		-397 458	-94 766
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 116 494	110 105
ÅRETS RESULTAT		-3 116 494	110 105

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	5 501 251	5 755 231
Maskiner och inventarier	13	49 343	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 550 594	5 755 231
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 553 394	5 758 031
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 868	3 778
Övriga fordringar	14	2 400	2 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	75 167	73 337
Summa kortfristiga fordringar		100 435	79 539
Kassa och bank			
Kassa och bank		346 391	575 015
Summa kassa och bank		346 391	575 015
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		446 826	654 554
SUMMA TILLGÅNGAR		6 000 220	6 412 585

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 875	116 875
Fond för yttre underhåll		207 831	89 814
Summa bundet eget kapital		324 706	206 689
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 121 665	-2 113 754
Årets resultat		-3 116 494	110 105
Summa fritt eget kapital		-5 238 160	-2 003 648
SUMMA EGET KAPITAL		-4 913 454	-1 796 960
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 523 392	7 866 154
Leverantörsskulder		85 231	82 774
Skatteskulder		2 819	1 888
Övriga kortfristiga skulder		-160	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	302 391	258 728
Summa kortfristiga skulder		10 913 673	8 209 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 000 220	6 412 585

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 719 036	204 871
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	262 692	253 980
	-2 456 344	458 851
Erhållen ränta	5 102	389
Erlagd ränta	-375 739	-78 318
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 826 981	380 922
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 896	5 001
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 070	8 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 827 807	394 724
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-58 055	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 055	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 102 373	6 928 654
Amortering av lån	-4 445 135	-7 191 154
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 657 238	-262 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-228 624	132 224
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	575 015	442 791
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	346 391	575 015

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Viktoria 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	2 %
Fastighetsförbättringar	2 - 4 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 512 024	1 349 928
Kabel-TV/Bredband	91 248	91 248
Övriga intäkter	12 732	14 192
Summa	1 616 004	1 455 368

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Elprisstöd	5 179	0
Övriga intäkter	0	274
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	47 600
Övriga rörelseintäkter	1 589	2 628
Summa	6 766	50 500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	121 898	89 269
Städning	60 984	58 919
Besiktning och service	-3 125	6 250
Trädgårdsarbete	8 413	566
Summa	188 170	155 004

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	15 857	59 443
Tvättstuga	8 571	0
Dörrar och lås/porttele	5 947	0
Övriga gemensamma utrymmen	14 050	0
VA	3 998	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	47 600
Summa	48 423	107 043

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Källarutrymmen	956 250	0
Tak	104 813	0
Fasader	1 933 668	0
Summa	2 994 731	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	32 469	46 012
Uppvärmning	293 297	273 319
Vatten	89 524	71 877
Sophämtning	60 626	78 994
Summa	475 916	470 202

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	21 642	19 358
Bredband	89 417	89 592
Fastighetsskatt	53 967	56 074
Summa	165 026	165 024

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	2 177
Övriga förvaltningskostnader	76 134	22 780
Revisionsarvoden	20 575	16 975
Ekonomisk förvaltning	57 640	54 556
Summa	154 349	96 488

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 500	13 256
Summa	52 500	53 256

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	401 658	95 088
Övriga räntekostnader	902	67
Summa	402 560	95 155

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 407 216	10 407 216
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 407 216	10 407 216
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 651 985	-4 398 005
Årets avskrivning	-253 980	-253 980
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 905 965	-4 651 985
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 501 251	5 755 231
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 939 000	17 939 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	21 400 000
Summa	39 339 000	39 339 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	382 836	382 836
Inköp	58 055	0
Utgående anskaffningsvärde	440 891	382 836
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-382 836	-382 836
Avskrivningar	-8 712	0
Utgående avskrivning	-391 548	-382 836
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 343	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 400	2 264
Övriga fordringar	0	160
Summa	2 400	2 424

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 481	10 156
Försäkringspremier	23 860	21 642
Vatten	6 689	7 996
Bredband	19 168	19 133
Förvaltning	14 969	14 410
Summa	75 167	73 337

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2023-01-28	0,77 %		1 150 000
Nordea	2023-05-29	2,83 %		6 716 154
Nordea	2024-05-29	4,43 %	10 523 392	
Summa			10 523 392	7 866 154
Varav kortfristig del			10 523 392	7 866 154

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 713 392 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.

Föreningens lån hos Nordea löper för närvarande på tre månader i avvaktan på hur räntorna utvecklar sig. Lånet kan komma att omförhandlas under 2024. Föreningen amorterar 90 500 kronor per kvartal på lånet.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	7 318	13 099
Uppvärmning	44 680	42 173
Utgiftsräntor	44 268	17 447
Förutbetalda avgifter/hyror	153 825	134 009
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 300	52 000
Summa	302 391	258 728

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 792 000	8 429 300

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen höjer avgiften med 15 % inför 2024. Detta med anledning av ökade kostnader för bland annat räntor, vatten och fjärrvärme.

Avgiften kommer vid behov att höjas ytterligare under 2024.

Det är inte planerat några renoveringar under 2024 utöver löpande underhåll.

Underskrifter

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

Uppsala

Magnus Hjalmarsson
Styrelseledamot

Maron Zeidan
Styrelseledamot

Peter Jernberg
Ordförande

Tuva Lind
Styrelseledamot

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

Elisabeth Toftén
Internrevisor

Feiff Revision AB
Niklas Feiff
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2024 15:17

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.04.2024 08:46

DOCUMENT ID:

SJ-zBj09yR

ENVELOPE ID:

rkMrs_5kC-SJ-zBj09yR

DOCUMENT NAME:

Brf Viktoria, 717600-2579 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Magnus Hjalmarsson hjalmarsson.magnus@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 09:27 03.04.2024 09:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/16) IP: 130.238.171.220
2. MARON ZEIDAN maronzeidan@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 09:54 03.04.2024 09:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/07) IP: 94.234.109.65
3. Peter Jernberg peter.jernberg@fermont.se	Signed Authenticated	03.04.2024 13:36 03.04.2024 13:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/12) IP: 95.193.40.72
4. TUVA LIND tuva.lind00@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 10:44 04.04.2024 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/07/27) IP: 79.136.59.187
5. Elisabeth Toftén elisabeth.toften@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 13:52 04.04.2024 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/16) IP: 83.187.179.156
6. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	04.04.2024 15:17 04.04.2024 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

* 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 Viktoria

Org.nr 717600-2579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viktoria för räkenskapsåret 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 de 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. De 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 avveckla 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 revisionssed 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. Risker 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.

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 Viktoria för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Elisabeth Toftén
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2024 12:01

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.04.2024 08:46

DOCUMENT ID:

rkXfri05kR

ENVELOPE ID:

SkgfSsu9kR-rkXfri05kR

DOCUMENT NAME:

brf Viktoria Revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	04.04.2024 15:16 04.04.2024 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18
2. Elisabeth Toftén elisabeth.toften@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2024 12:01 11.04.2024 12:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/16) IP: 83.191.125.218

* 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