



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vikingen 2

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vikingen 1	2009	Sundbyberg
Vikingen 2	2009	Sundbyberg

Fastigheterna är försäkrade hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009

Värdeåret är 1985

Föreningen har 25 hyreslägenheter och 195 bostadsrätter om totalt 18 404 kvm och 4 lokaler om 935 kvm. Byggnadernas totalyta är 19339 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Bertil Eriksson	Ordförande
Staffan Sundén	Suppleant
Agneta Rönnemark	Styrelseledamot
Kjell Holmsten	Styrelseledamot
Leonardo Caballero Pelayo	Styrelseledamot
Milad Kanoo	Styrelseledamot

Valberedning

Muhaba Jamal Mohammed

Danijela Moradi (har under året flyttat ut ur föreningen)

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen (två i förening)

Revisorer

Hans Olof Kallin Auktoriserad revisor MOORE Allegretto AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Installerat ladduttag i varmgaraget på alla platser
Renoverat Förskolans lokal

2021-2023 ● Byte entrépartier

2021-2022 ● OVK besiktning - uppföljning skedde 2022
Underhåll av tvättstugor

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vikingen Samfällighet , med en andel på 28.7%.

Samfälligheten förvaltar entréhiss, Lidret parkeringshus, sopsug, snöröjning i gemensamma områden. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har extraamorterat 3 MSEK på lånen samt lagt om de flesta av våra lån under december då löptiden för dessa gick ut. Vi har lagt amortering på ett av de nya lånen samt att ett lån sen tidigare som ligger till 2024-12-31, har amortering. Övriga lån är amorteringsfria, men vi räknar med att extraamortera på dessa när försäljning av lägenheter sker.

Två lägenheter har sålts under året och inbringat totalt 4,7 MSEK

För att spara pengar åt föreningen så har vi efter moget övervägande beslutat att göra renoveringar och sanering i egen regi. Dessa beslut togs efter att vi hade erhållit offert och information som visar att upphandla detta blev väsentligt dyrare.

Vi har renoverat två slitna hyreslägenheter som sedan sålts med bostadsrätt. I en lägenhet var badrummet tvunget att renoveras och det handlades upp av en entreprenör med "säkervatten certifiering". Övrig renovering var i offerten mycket dyrare än vad vi kunde göra i egen regi. Den andra lägenheten renoverades utan att byta badrummet.

Vi har sanerat en lägenhet, efter kontakt med kommunen så visade sig detta bli en dyr historia om man handlar upp det. Vi tömde lägenheten och förråd, sorterade allting i olika fraktioner som myndigheterna kräver elektrisk, kemiskt och övrigt, rev ut all inredning, kök och badrum ner till stommen, tvättade hela lägenheten för att få bort lukt. Renoveringsarbetet sköts framåt till förmån för renovering av förskolan.

Tidigare hyresgäst till förskolan sa upp sitt kontrakt per den sista juli-2023. Vi började leta efter en ny hyresgäst och fick kontakt med Montessoriförskolan Tigerungen som fick Ok med kommunen i månadsskiftet oktober/november att de fick starta en ny verksamhet.

Vi startade en förhandling med förskolan och beslöt vad som skulle göras för att både möta kommunens nedslag på lokalen samt förskolans önskemål. Baserat på tidigare offerter vad som skulle göras så tog vi beslutet att även denna renovering skulle vi göra i egen regi. Det var stora jobb som skulle göras på kort tid, Förskolan ville öppna efter 13-helgen 2024.

Förändringar i avtal

Vi har under året upphandlat en ny städfirma.

Vi har även omförhandlat avtalet för Kabel-TV, och på detta kunnat hålla kvar samma pris för våra medlemmar.

Övriga uppgifter

En lägenhetsinnehavare av hyresrätt har avhysts under året och utrivning av efterlämnade inventarier har skett av Föreningen.

Ytterligare en innehavare av hyreslägenhet har sagts upp då vi uppdagade att denna har hyrts ut olovligen i 2.a hand.

Förskolelokalen sades upp under första halvan av 2023 och under hösten har det pågått förhandling med Sundbybergs kommun kring ny hyresgäst. Det är en förskola med Montessori-inriktning.

En renovering av lokalen startades under senhösten för att passa den nya verksamheten. Inflyttning av ny hyresgäst beräknas kunna ske i början av januari 2024.

De sista entrépartierna har bytts ut under hösten/vintern 2023.

Löpande uthyrning har skett av våra träfflokaler. På gård två var den uthyrd under 5 månader till person med vattenskada i närliggande förening.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 261 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 260 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 956 383	11 286 137	11 308 868	11 336 609
Resultat efter fin. poster	-4 179 688	-2 786 093	-4 942 683	-1 310 065
Soliditet (%)	68	67	67	67
Yttre fond	2 678 246	2 414 749	3 401 310	3 413 009
Taxeringsvärde	347 195 000	347 195 000	262 856 000	262 856 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	630	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 728	5 291	6 219	6 439
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 286	4 464	5 147	5 329
Sparande per kvm totalyta, kr	-62	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	26	29	46
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	106	96	111	95
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	43	43	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	185	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,09	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Att årets resultat är sämre än förra året har fler orsaker. Bland annat beror det på att ränteläget på våra lån varit betydligt högre under 2023 än tidigare. Men även på att förskolan stått tom i drygt 6 månader, då vi sökte ny hyresgäst. Det krävdes också en omfattande renovering av lokalen för att få godkänt för ny uthyrning. Ett visst avgiftsbortfall har det också varit för två lägenheter som renoverades innan försäljning skedde under sommaren.

Sammantaget kan nämnas att förlusten skulle varit ännu större om inte renoveringarna skett i egen regi.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	180 172 803	-	1 529 127	181 701 930
Upplåtelseavgifter	18 439 731	-	3 200 873	21 640 604
Fond, yttre underhåll	2 414 749	-460 955	724 452	2 678 246
Balanserat resultat	-15 228 672	-2 786 093	-263 497	-18 278 262
Årets resultat	-2 786 093	2 786 093	-4 179 688	-4 179 688
Eget kapital	183 012 518	0	550 312	183 562 830

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 533 810
Årets resultat	-4 179 688
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-724 452
Totalt	-22 457 950

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	125 625
Balanseras i ny räkning	-22 332 325

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	11 956 383	11 286 137
Övriga rörelseintäkter	3	197 157	102 640
Summa rörelseintäkter		12 153 540	11 388 778
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 689 994	-8 476 784
Övriga externa kostnader	9	-1 035 146	-1 634 060
Personalkostnader	10	-1 392 191	-374 783
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 963 352	-2 970 145
Summa rörelsekostnader		-14 080 683	-13 455 773
RÖRELSERESULTAT		-1 927 143	-2 066 995
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 465	3 789
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 269 010	-722 887
Summa finansiella poster		-2 252 545	-719 098
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 179 688	-2 786 093
ÅRETS RESULTAT		-4 179 688	-2 786 093

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt		336 376	0
Byggnad och mark	12, 18	253 476 796	256 440 148
Summa materiella anläggningstillgångar		253 813 172	256 440 148
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 945	2 945
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 945	2 945
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		253 816 117	256 443 093
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		117 444	183 473
Övriga fordringar	14	3 225 989	2 434 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	235 145	282 101
Summa kortfristiga fordringar		3 578 578	2 900 101
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 289 449	12 367 761
Summa kassa och bank		12 289 449	12 367 761
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 868 026	15 267 862
SUMMA TILLGÅNGAR		269 684 144	271 710 956

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		203 342 534	198 612 534
Fond för yttre underhåll		2 678 246	2 414 749
Summa bundet eget kapital		206 020 780	201 027 283
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 278 262	-15 228 672
Årets resultat		-4 179 688	-2 786 093
Summa fritt eget kapital		-22 457 950	-18 014 765
SUMMA EGET KAPITAL		183 562 830	183 012 518
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	17 537 000
Summa långfristiga skulder		0	17 537 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	82 893 354	68 783 924
Leverantörsskulder		810 497	539 000
Skatteskulder		50 902	36 803
Övriga kortfristiga skulder		746 226	7 994
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 620 334	1 793 716
Summa kortfristiga skulder		86 121 313	71 161 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		269 684 144	271 710 956

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 927 143	-2 066 995
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 963 352	2 970 145
Erhållen ränta	16 465	3 789
Erlagd ränta	-2 179 008	-617 301
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 126 334	289 638
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	68 410	-88 415
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	760 444	-707 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-297 480	-506 128
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-336 376	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-336 376	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 730 000	4 410 000
Amortering av lån	-3 427 570	-1 098 375
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 302 430	3 311 625
ÅRETS KASSAFLÖDE	668 574	2 805 497
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	14 798 319	11 992 822
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	15 466 893	14 798 319

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vikingen 2 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 periodiseringar 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 bredband, kabel-tv, 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 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %

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

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	8 848 110	7 875 801
	0	3 600
Hysesintäkter bostäder	2 143 567	2 240 328
Hysesintäkter lokaler	364 536	599 244
Hysesintäkter garage	119 662	137 445
Hysesintäkter p-plats	2 679	0
Hysesintäkter förråd	25 200	37 905
Hysesintäkter förråd, moms	9 240	0
Deb. fastighetsskatt	27 965	0
Hyror reklamplats/antennplats	57 085	51 496
Intäkter kabel-TV	142 350	143 410
Bredband	164 448	165 679
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-3 639
EI	-3 248	0
Elintäkter laddstolpe moms	2 108	0
Gemensamhetslokal	300	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	8 800	0
Övernattnings-/gästlägenhet	14 800	0
Dröjsmålsränta	130	0
Pantsättningsavgift	12 999	34 776
Överlåtelseavgift	15 651	0
Öres- och kronutjämning	0	92
Summa	11 956 383	11 286 137

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	1 813
Övriga intäkter	115 533	100 827
Försäkringsersättning	81 624	0
Summa	197 157	102 640

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	17 438	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	46 916	411 193
Fastighetsskötsel gård enl avtal	162 500	97 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 775	251 824
Larm och bevakning	47 087	52 250
Städning enligt avtal	235 741	287 800
Städning utöver avtal	16 875	48 075
Hissbesiktning	20 316	17 973
Bevakning	4 179	0
Sophantering	0	11 000
Snöröjning/sandning	91 230	172 240
Serviceavtal	11 252	33 734
Mattvätt/Hyrmattor	91 440	82 288
Fordon	3 681	1 120
Förbrukningsmaterial	111 191	19 604
Summa	863 621	1 486 601

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	7 047	32 872
Huskropp utvändigt	0	40 146
Installationer	4 497	0
Hyseslägenheter	981 134	119
Bostadsrättslägenheter	59 953	120 000
Förskola	103 225	15 439
Tvättstuga	76 894	109 725
Trapphus/port/entr	4 363	3 525
Sophantering/återvinning	8 614	0
Dörrar och lås/porttele	64 880	44 577
Övriga gemensamma utrymmen	0	36 755
VVS	136 524	126 692
Värmeanläggning/undercentral	0	7 182
Ventilation	121 795	404 369
Einstallationer	65 832	16 342
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	7 700
Hissar	303 736	110 840
Tak	0	2 356
Fönster	4 238	0
Mark/gård/utemiljö	2 313	7 329
Garage/parkering	156 250	14 050
Vattenskada	138 651	164 380
Skador/klotter/skadegörelse	69 015	195 339
Summa	2 308 960	1 459 737

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hyseslägenheter	0	1 213
Gemensamma utrymmen	0	178 929
Ventilation	0	226 775
Elinstallationer	0	20 698
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	33 340
Hiss	25 625	0
Summa	25 625	460 955

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	556 536	512 209
Uppvärmning	2 042 345	1 857 190
Vatten	981 634	837 679
Sophämtning/renhållning	192 107	130 013
Grovsopor	0	11 836
Summa	3 772 622	3 348 927

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	388 723	364 939
Kabel-TV	192 930	182 888
Bredband	272 960	252 556
Samfällighetsavgifter	463 022	534 052
Fastighetsskatt	401 530	386 130
Summa	1 719 165	1 720 565

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	4 675
Tele- och datakommunikation	7 341	9 369
Juridiska åtgärder	0	427 554
Inkassokostnader	12 873	7 397
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	25
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	16 250
Föreningskostnader	8 509	62 761
Förvaltningsarvode enl avtal	546 320	542 806
Överlåtelsekostnad	18 380	0
Pantsättningskostnad	11 820	0
Övriga förvaltningsarvoden	31 094	111 995
Korttidsinventarier	31 500	14 457
Administration	137 804	219 137
Konsultkostnader	189 455	217 634
Föreningsavgifter	7 447	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	7 603	0
Summa	1 035 146	1 634 060

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	182 496	285 896
Lön	726 091	0
Övriga arvoden	0	15 000
Arbetsgivaravgifter	245 047	73 887
Uttagsskatt	238 557	0
Summa	1 392 191	374 783

Föreningen har haft 2 personer anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 262 913	721 283
Kostnadsränta skatter och avgifter	86	0
Övriga räntekostnader	6 011	1 604
Summa	2 269 010	722 887

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	283 474 617	283 474 617
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	283 474 617	283 474 617
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-27 034 469	-24 064 324
Årets avskrivning	-2 963 352	-2 970 145
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 997 821	-27 034 469
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	253 476 796	256 440 148
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 544 670</i>	<i>57 544 670</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	229 175 000	229 175 000
Taxeringsvärde mark	118 020 000	118 020 000
Summa	347 195 000	347 195 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	2 945	2 945
Summa	2 945	2 945

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 059	3 969
Klientmedel	0	1 809 959
Övriga kortfristiga fordringar	39 486	0
Transaktionskonto	2 111 513	0
Borgo räntekonto	1 065 932	620 599
Summa	3 225 989	2 434 527

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	115 755	144 694
Förutbet försäkr premier	100 252	87 964
Förutbet kabel-TV	19 138	49 443
Summa	235 145	282 101

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-01	4,56 %	14 537 000	17 746 000
Handelsbanken	2024-12-01	0,96 %	17 537 000	17 746 000
Handelsbanken	2024-12-01	4,56 %	10 167 248	10 167 248
Handelsbanken	2024-12-02	4,55 %	30 057 352	30 057 352
Handelsbanken	2024-12-30	4,14 %	6 754 864	6 754 864
Handelsbanken	2024-01-30	3,65 %	3 839 890	3 849 460
Summa			82 893 354	86 320 924
Varav kortfristig del			82 893 354	68 783 924

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 803 354 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	17 000
Uppl kostn el	69 752	50 269
Uppl kostnad Värme	294 063	269 921
Uppl kostnad Extern revisor	17 000	0
Uppl kostn räntor	233 259	143 257
Uppl kostnad arvoden	0	176 689
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	55 516
Förutbet hyror/avgifter	1 006 260	1 081 064
Summa	1 620 334	1 793 716

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	143 250 000	143 250 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har aviserat om en höjning av avgifterna med 4 % från den 1 mars 2024. Hyresgästerna har även de aviserats om en höjning med 4,95 % De uppsagda hyresrätterna behöver renoveras lite innan försäljning under 2024.

Underskrifter

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

Sundbyberg

Agneta Rönneberg
Styrelseledamot

Kjell Holmsten
Styrelseledamot

Leonardo Caballero Pelayo
Styrelseledamot

Milad Kanoo
Styrelseledamot

Thomas Bertil Eriksson
Ordförande

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

MOORE Allegretto AB
Hans Kallin
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.07.2024 16:56

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.07.2024 16:21

DOCUMENT ID:

HybqOCAzDA

ENVELOPE ID:

Skxcu0AfvR-HybqOCAzDA

DOCUMENT NAME:

Brf Vikingen 2, 769616-6995 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AGNETA RÖNNEMARK Agneta.ronnemark@gmail.com	Signed Authenticated	03.07.2024 16:34 03.07.2024 16:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/09) IP: 104.28.31.64
2. KJELL HOLMSTEN styrelsen@brfvikingen2.se	Signed Authenticated	03.07.2024 17:07 03.07.2024 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/01/07) IP: 178.174.136.184
3. Thomas Bertil Eriksson thomas.sn@hotmail.com	Signed Authenticated	03.07.2024 17:11 03.07.2024 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/11/01) IP: 83.185.41.2
4. LEONARDO CABALLERO PELAYO leoncaba@hotmail.com	Signed Authenticated	03.07.2024 17:42 03.07.2024 17:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/11/13) IP: 62.63.212.254
5. MILAD KANOO Chriskanoo@hotmail.com	Signed Authenticated	03.07.2024 19:48 03.07.2024 19:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/11/30) IP: 178.174.131.3
6. Hans Olof Kallin hans.kallin@mooresweden.se	Signed Authenticated	04.07.2024 16:56 04.07.2024 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/02) IP: 185.138.67.22

* 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