

Årsredovisning 2023

Brf Vikingaleden

769612-0869



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vikingaleden

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning om negativt resultat	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. 17

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 Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-04. Stadgar registrerades 2023-09-20 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 fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sicklaön 143:2 Nacka	2007	Nacka

Fastigheten är försäkrad hos Folksam/Söderberg & Partners.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 6 666 kvm. Föreningen disponerar över 49 garageplatser varav 10 med möjlighet att ladda el eller hybridbil, samt 23 parkeringsplatser och 31 förråd.

Styrelsens sammansättning

Leo Arnholm	Ordförande
Malin Jigvall	Styrelseledamot
Adam Goding	Styrelseledamot
Joakim Ström	Styrelseledamot
Karolin Henriksson	Styrelseledamot
Lisa Malmberg	Styrelseledamot
Annelie Norell	Suppleant

Valberedning

Lars Nilsson
Eva Odelfelt
Dick Rosenqvist

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Lena Zozulyak Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-31. Anledning: rösta angående propositionen gällande stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Radonmätning tilläggsisolering av vind i port 6, uppgradering av nödtelefoner i hissar
- 2022 ● Nytt träplank mot Ekuddsvägens parkering
- 2021 ● Ommålning trapphus port 1-6
- 2020 ● Byte av garageport
- 2018 ● Ommålning trapphus port 8 & 10
- 2017 ● Stamspolning, nya radonfläktar

Planerade underhåll

- 2027 ● Byte av energicentral
- 2026 ● OVK besiktning
- 2025 ● Målning av plåtdetaljer på tak
- 2024 ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsförsäkring	Folksam/Söderberg & Partners (från juni 2023)
Trädgårdsskötsel och snöröjning	PB Mark & Miljö AB
Trappstädning	Söder om Söder Kontor och Fastighetservice AB
Jouravtal samt årlig besiktning av hissar	Hissen Elektromekanisk Verkstad AB
Matthyra till trapphus	CWS Boco Sweden AB
Bredband 700-1000 Mpbs till samtliga hushåll	Ownit Broadband AB
Filter för friskluftsintag	Folkfilter AB
Fastighetsel	Telge Energi
Medlemskap i intresseorganisation som ger styrelsen rådgivning	Bostadsrätterna
Låneförmedlare	Svenska Bolån AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Järsla sjö samfällighetsförening, med en andel på 7.5%.

Samfälligheten förvaltar samfällighetens alla vägar, trottoarer, trappor, spillvatten- och dagvattenledningar, dagvattenbrunnar, pumpgröpar och pumpstationer, belysningsnät, fläktsystem samt skötseln av Dalénparken och Herrgårdsparken och områdets grönområden inklusive bad- och brygganläggningen. Samfällighetsföreningen ansvarar även för utomhus-/garageparkeringen i området, snöröjningen, källsorteringstationen vid infarten till området och förrådsuthyrning. .

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen genomförde i början av 2023 en radonmätning i fastigheterna. Förhöjda värden uppmättes i port 1, 3 och 4. Föreningen har sedan tidigare radonfläktar i just dessa portar men då fläktarna nu nått sin fulla livslängd ska de ersättas med nya och en ny mätning i berörda lägenheter ska genomföras i början av 2024.

Styrelsen har påbörjat att undersöka utrymmen som kan göras om till förråd, dels för att få in fler intäkter till föreningen men också då det är väldigt lång kö till förråden och därför skulle behövas fler.

Två gemensamma städdagar har genomförts, en på våren och en på hösten. Under höstens städdag prioriterades städning av garaget vilket gjorde att föreningen inte behövde lägga ut på entreprenad och därmed sparade in på kostnader.

En förstudie för en solcellsanläggning och IMD-konvertering har utförts av Imek Energi AB. Denna förstudie bedömer styrelsen kan ligga till grund för en upphandling. Flera föreningar i Järsla sjö samfällighetsförening har visat intresse för solceller och/eller IMD. En arbetsgrupp med representanter från olika föreningar har därför bildats med syftet att dela information och erfarenhet mellan föreningarna. Gruppens mål är också att kunna presentera flera möjliga aktörer för samfällighetens brf:er för eventuella upphandlingar. Genom att flera föreningar gemensamt eller samtidigt tar in offerter finns en förhoppning om att få ner priserna.

I syfte att sprida information till medlemmar har föreningen en hemsida, www.brfvikingaleden.se, samt skickar regelbundet ut nyhetsbrev och informationsutskick till anmälda e-postmottagare.

Det finns även en Facebookgrupp för medlemmar i föreningen som ej administreras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna har varit oförändrade under 2023, men inför 2024 har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 5%. Höjningen motiveras framförallt av de kraftigt ökade räntekostnaderna under 2023 då de steg med 142% mot föregående år. Styrelsen har även sett en fortsatt ökning av de taxebundna kostnaderna, främst uppvärmning och vatten, de senaste åren.

Under 2023 har inga större planerade underhåll varit nödvändiga att utföra vilket också gjort att föreningen trots ökade kostnader har kunnat hålla rörelsekostnaderna i nivå med föregående år. 2021 skedde en felperiodisering gällande en faktura från samfälligheten som avsåg 2022, varför kostnaderna för 2022 är närmare 300 000 kr lägre än vad de egentligen borde ha varit.

Föreningen ansökte och beviljades elstöd på ca 32 000 kr.

Föreningens långsiktiga skulder är fördelade på tre ungefär lika stora delar varav två lån omförhandlades under 2023. Styrelsen valde på rekommendation från föreningens låneförmedlare att låta det ena lånet vara obundet men att binda det andra. Det obundna lånet har Stiborränta 90 dagar med en löptid på 1 år, det bundna en ränta på 3,87% med en löptid på 2 år.

Låneförmedlarens rekommendation var att ha åtminstone ett bundet lån och då föreningen har ett bundet lån som förfaller i februari 2024 valde styrelsen därför att binda lånet som löpte ut i december då Nordea lämnade en förhållandevis bra offert. Lånet som löper ut februari 2024 har en ränta på 6,026%

Under 2023 har föreningen amorterat sammanlagt 728 000 kr genom löpande amortering på samtliga lån.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt ut följande leverantörer under året:

Moderna Försäkringar till Folksam avseende föreningens försäkring
CWS Boco Sweden AB till Söder om Söder AB avseende entrémattor

Föreningen har även ingått avtal med Folkfilter AB som levererar filter till friskluftsventilerna.

Under året har styrelsen också valt att från och med 1 januari 2024 byta teknisk och ekonomisk förvaltare från Nabo till SBC.

Övriga uppgifter

En utredning beträffande dagvattenledningar, dränering och spolbrunnar fortgår på uppdrag av styrelsen sedan 2016. Utifrån resultatet i utredningen påstår föreningen att det finns felaktigheter vilka presenterats för PEAB (byggherren) och som man kräver åtgärd från. Under 2022 och början av 2023 har styrelsen haft möten med konsulter från Nabo med expertis beträffande dränering med syftet att upprätta en handlingsplan, men kom dessvärre inte framåt i ärendet. Ärendet är just nu pausat i väntan på att styrelsen hittar en ny lämplig konsult att fortsätta arbetet med då föreningen inte längre kommer ha Nabo som förvaltare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 135 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 131 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 738 489	5 729 913	5 724 750	5 682 834
Resultat efter fin. poster	-1 125 319	-101 174	-1 367 277	-435 509
Soliditet (%)	75	75	74	74
Yttre fond	4 494 460	4 334 648	4 927 755	5 220 235
Taxeringsvärde	222 479 000	222 479 000	161 222 000	161 222 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	768	768	768	768
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,7	89,5	87,9	89,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 479	6 588	6 698	6 807
Skuldsättning per kvm	6 479	6 584	6 693	6 802
Sparande per kvm	105	268	195	289
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	28	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	108	102	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	64	53	-	-
Energikostnad per kvm	191	183	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	1,13	0,60	0,88
Räntekänslighet	8,42	8,56	8,70	8,85

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Uppllysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

På grund av kraftigt ökade räntekostnader samt en fortsatt ökning av taxebundna kostnader beslutade styrelsen att höja avgifterna 2024 med 5%.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV		2023-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	99 990 000	-	-	99 990 000
Upplåtelseavgifter	30 510 000	-	-	30 510 000
Fond, yttre underhåll	4 334 648	-	159 812	4 494 460
Balanserat resultat	-2 483 517	-101 174	-159 812	-2 744 503
Årets resultat	-101 174	101 174	-1 125 319	-1 125 319
Eget kapital	132 249 957	0	-1 125 319	131 124 637

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 744 503
Årets resultat	-1 125 319
Totalt	-3 869 823

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	510 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-224 159
Balanseras i ny räkning	-4 155 664
	-3 869 823

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	5 738 489	5 729 913
Övriga rörelseintäkter	3	49 274	2 623
Summa rörelseintäkter		5 787 764	5 732 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 577 528	-3 245 342
Övriga externa kostnader	9	-255 289	-230 484
Personalkostnader	10	-276 598	-253 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 599 876	-1 603 356
Summa rörelsekostnader		-5 709 290	-5 333 071
RÖRELSERESULTAT		78 473	399 465
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 481	1 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 215 274	-502 134
Summa finansiella poster		-1 203 793	-500 639
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 125 319	-101 174
ÅRETS RESULTAT		-1 125 319	-101 174

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	173 021 456	174 567 860
Maskiner och inventarier	13	239 601	293 073
Summa materiella anläggningstillgångar		173 261 057	174 860 933
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		173 261 057	174 860 933
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 343	26 280
Övriga fordringar	14	1 663 854	1 774 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	92 420	453 036
Summa kortfristiga fordringar		1 758 617	2 253 447
Kassa och bank			
Kassa och bank		26 355	129 188
Summa kassa och bank		26 355	129 188
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 784 971	2 382 635
SUMMA TILLGÅNGAR		175 046 028	177 243 568

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		130 500 000	130 500 000
Fond för yttre underhåll		4 494 460	4 334 648
Summa bundet eget kapital		134 994 460	134 834 648
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 744 503	-2 483 517
Årets resultat		-1 125 319	-101 174
Summa fritt eget kapital		-3 869 823	-2 584 691
SUMMA EGET KAPITAL		131 124 637	132 249 957
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	14 364 271	13 955 509
Övriga långfristiga skulder		29 514	29 514
Summa långfristiga skulder		14 393 785	13 985 023
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		28 826 570	29 963 332
Leverantörsskulder		209 950	174 563
Övriga kortfristiga skulder		19 222	18 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	471 864	852 239
Summa kortfristiga skulder		29 527 606	31 008 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 046 028	177 243 568

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 820 363	1 285 810
Resultat efter finansiella poster	-1 125 319	-101 174
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	44 488
Årets avskrivningar	1 599 876	1 603 356
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	474 557	1 546 670
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	351 693	-350 345
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-344 220	66 228
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	482 030	1 262 553
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-728 000	-728 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-728 000	-728 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-245 970	534 553
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 574 392	1 820 363

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vikingaleden 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 el.

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	1 %
Maskiner och inventarier	5 - 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	5 121 432	5 121 432
Hysesintäkter, lokaler	137 878	131 062
Hysesintäkter, p-platser	428 246	430 017
El	10 738	17 776
Övriga intäkter	40 195	29 626
Summa	5 738 489	5 729 913

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	18	-2
Elprisstöd	32 181	0
Övriga rörelseintäkter	17 075	2 625
Summa	49 274	2 623

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	127 087	117 970
Städning	105 694	86 696
Besiktning och service	55 539	69 506
Trädgårdsarbete	175 554	194 497
Snöskottning	194 059	101 129
Övrigt	3 119	0
Summa	661 051	569 798

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	45 434	137 375
Bostäder	7 464	0
Bostäder VVS	0	4 900
Dörrar och lås/porttele	6 918	0
Övriga gemensamma utrymmen	15 762	0
Värme	37 713	0
Ventilation	0	22 301
Hissar	56 805	99 882
Försäkringsärende/vattenskada	253 112	0
Summa	423 207	264 458

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	11 188	158 710
Balkonger	0	63 420
Övriga gemensamma utrymmen	96 500	0
Ventilation	30 425	0
Hissar	79 933	0
Tak	6 113	0
Staket/grind/terrass	0	128 058
Summa	224 159	350 188

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	72 937	62 087
Fastighetsel	61 998	122 865
Uppvärmning	717 698	683 562
Vatten	428 214	355 010
Sophämtning	121 727	130 604
Summa	1 402 574	1 354 128

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	112 570	113 456
Kabel-TV	43 762	39 695
Bredband	108 255	111 423
Övrigt	44 064	42 500
Samfällighet	378 496	226 677
Fastighetsskatt	179 389	173 019
Summa	866 536	706 770

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 048	0
Övriga förvaltningskostnader	69 781	82 564
Juridiska kostnader	43 573	19 849
Revisionsarvoden	23 125	23 750
Ekonomisk förvaltning	98 012	72 849
Konsultkostnader	18 750	31 472
Summa	255 289	230 484

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	210 471	193 190
Sociala avgifter	66 127	60 699
Summa	276 598	253 889

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 215 274	502 134
Summa	1 215 274	502 134

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	190 640 000	190 640 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	190 640 000	190 640 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 072 140	-14 525 736
Årets avskrivning	-1 546 404	-1 546 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 618 544	-16 072 140
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	173 021 456	174 567 860
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 000 000</i>	<i>36 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 479 000	146 479 000
Taxeringsvärde mark	76 000 000	76 000 000
Summa	222 479 000	222 479 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	526 643	571 131
Inköp	0	-44 488
Utgående anskaffningsvärde	526 643	526 643
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-233 570	-176 618
Avskrivningar	-53 472	-56 952
Utgående avskrivning	-287 042	-233 570
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	239 601	293 073

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	110 992	71 778
Övriga fordringar	0	-16
SBC Klientmedelskonto	150 723	0
Nabo Klientmedelskonto	1 387 497	1 078 900
Borgo	9 818	612 275
Fastställd skatt	5 737	11 194
Deklarerad skatt	-15 786	0
Betald preliminärskatt	14 873	0
Summa	1 663 854	1 774 131

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 140	320 915
Fastighetsskötsel	0	30 455
Försäkringspremier	36 764	48 226
Kabel-TV	11 498	10 919
Bredband	18 018	18 018
Förvaltning	0	24 503
Summa	92 420	453 036

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-07-22	4,54 %	14 871 061	14 664 271
Nordea Hypotek	2024-02-21	0,80 %	13 955 509	14 195 509
Nordea Hypotek	2023-07-20	2,16 %		15 059 061
Nordea Hypotek	2025-11-19	3,87 %	14 364 271	
Summa			43 190 841	43 918 841
Varav kortfristig del			28 826 570	29 963 332

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 490 841 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147	37 234
El	14 361	17 543
Uppvärmning	103 424	98 811
Utgiftsräntor	181 334	159 937
Förutbetalda avgifter/hyror	150 723	516 839
Beräknat revisionsarvode	21 875	21 875
Summa	471 864	852 239

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	60 140 000	60 140 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1 januari 2024 höjs avgiften med 5%. Föreningen byter från och med 1 januari 2024 ekonomisk och teknisk förvaltare från Nabo till SBC. I samband med bytet har styrelsen också beslutat att ta hand om avtalshanteringen själva för att minska kostnader för medlemmarna.

Underskrifter

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

Nacka

Adam Goding
Styrelseledamot

Joakim Ström
Styrelseledamot

Karolin Henriksson
Styrelseledamot

Leo Arnholm
Ordförande

Lisa Malmberg
Styrelseledamot

Malin Jigvall
Styrelseledamot

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

BoRevision
Lena Zozulyak
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.03.2024 10:43

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 18.03.2024 10:06

DOCUMENT ID:

rkXQQEYr0p

ENVELOPE ID:

SkiW74YSCa-rkXQQEYr0p

DOCUMENT NAME:

Brf Vikingaleden, 769612-0869 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LISA MALMBERG lisa.malmberg@brfvikingleaden.se	Signed Authenticated	18.03.2024 11:03 18.03.2024 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/28) IP: 92.244.22.113
2. Joakim Ove Ström joakim.strom@brfvikingleaden.se	Signed Authenticated	18.03.2024 14:02 18.03.2024 14:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/09/25) IP: 83.185.44.15
3. ADAM GODING adam.goding@brfvikingleaden.se	Signed Authenticated	18.03.2024 16:19 18.03.2024 16:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/12/22) IP: 147.186.189.200
4. Karl Leo Mauritz Arnholm Söderberg leo.arnholm@brfvikingleaden.se	Signed Authenticated	21.03.2024 18:04 21.03.2024 12:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/14) IP: 94.137.109.234
5. MALIN JIGVALL malin.jigvall@brfvikingleaden.se	Signed Authenticated	21.03.2024 19:08 21.03.2024 19:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/24) IP: 217.21.226.225
6. KAROLIN HENRIKSSON karolin.henriksson@brfvikingleaden.se	Signed Authenticated	21.03.2024 19:29 21.03.2024 19:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/12/13) IP: 94.234.114.178
7. LENA ZOZULYAK lena.zozulyak@borevision.se	Signed Authenticated	22.03.2024 10:43 22.03.2024 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/28) IP: 213.88.193.73

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

Custom events

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

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 Vikingaleden, org.nr. 769612-0869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikingaleden för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vikingaleden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor