



Välkommen till årsredovisningen för Brf Viking Birkastan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 |
| 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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-25 hos Bolagsverket.

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 |
|----------------------|---------|-----------|
| SMÅLTAN 8 | 1917 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906.

Värdeåret är 1942.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 240 kvm och 5 lokaler om 260 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 500 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------|-----------------|
| Pär Egnell | Ordförande |
| Julia Wegelius | Styrelseledamot |
| Lars Kronbjörk | Styrelseledamot |
| Sofia Strandvik | Styrelseledamot |
| Carl Olof Mossberg | Suppleant |
| Emma Helsing Mork | Suppleant |
| Tom Janson | Suppleant |

Valberedning

Lukas Åbom

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Petter Kindlund Auktoriserad revisor Moore Allegretto Revision AB
David Lundequist Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-03. Beslut om balkongbygge.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2065. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte nödtelefon hiss
Målning fönster och dörrar lokaler
- 2023** ● Översyn armaturer vind och källare
- 2022-2023** ● Anpassning soprum
- 2022** ● Säkerhet tak - stegar, skyddsräcken mm
Omputsning fasad - Reparation skada
- 2021-2022** ● Målning fönster
OVK med åtgärder
- 2019** ● Installation Rått-stopp i avloppsstam
- 2016** ● Byte lägenhetsdörrar
Lås- och bokningssystem - Port, postboxar och tvättstugebokning
- 2015** ● Ommålning cykel- och soprum
- 2008** ● Omputsning fasad - Underhåll av puts- och färgskador
- 2004** ● Ommålning trapphus
- 2001** ● Nyinstallation hiss
- 2000** ● Nytt gårdsbjälklag
- 1989** ● Byte elstammar
Byte rörstammar

Planerade underhåll

- 2025 ● Byte fönster (identifierade vid målningen)
Byte golvbeläggning terrass
Åtgärd tak i samband med terrassåtgärd
- 2025-2026 ● Översyn ventilation lokaler
- 2025-2030 ● Reparation skador fasad (om behov finns efter besiktning)
- 2026-2030 ● Reparation hissar (om behov finns efter besiktning)
- 2028-2030 ● Byte värmesystem och undercentral
- 2030 ● Underhåll kommersiella lokaler
- 2030-2034 ● Underhåll trapphus och källarutrymmen
- 2030-2035 ● Byte avloppsrör ut mot gatan (om behov finns)
- 2031-2032 ● Målning fönster

Avtal med leverantörer

| | |
|---|-----------------------|
| KIWA Sweden AB | Inspektion hissar |
| SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB | Ekonomisk förvaltning |
| SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB | Lägenhetsförteckning |
| Stockholms Hiss och Elteknik AB | Hissunderhåll |
| Söder om Söder kontor & Fastighetsservice | Trappstädning |
| Telenor | Internet (fiber) |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 fortsatte föreningens driftskostnader att öka och samtliga lån har villkorsändrats, ett par efter att tidigare ha varit bundna på en mycket förmånlig ränta. Ett lån löstes, där en amortering bokfördes 2024 och den resterande summan först i januari 2025, se not 21.

För att säkerställa en långsiktig hållbar ekonomi för föreningen har två avgiftshöjningar genomförts 2024. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5% och 2024-10-01 med 4%.

Övriga uppgifter

Löpande underhåll har genomförts, både i enlighet med underhållsplanen och på grund av oförutsedda händelser. Bland annat har lokalernas fönsterkarmar och dörrar målats, nya larmtelefoner installerats i hissarna och ett begränsat rörbyte genomförts.

Den radonmätning som med regelbundenhet ska genomföras visade godkända värden.

Under året begärde några medlemmar en extra stämma för att rösta om att låta de boende som har möjlighet att bygga balkonger få göra detta under förutsättning att de stod för kostnaderna förenliga med projektet. Stämman avlog förslaget med bred majoritet.

Styrelsen har anordnat en gemensam vår- och höststädning av gård och trapphus.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 47 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 319 816 | 2 169 359 | 1 859 069 | 1 820 099 |
| Resultat efter fin. poster | 120 644 | 365 614 | -973 372 | -22 238 |
| Soliditet (%) | 39 | 36 | 28 | 45 |
| Yttre fond | 642 720 | 321 360 | 961 695 | 932 291 |
| Taxeringsvärde | 107 120 000 | 107 120 000 | 107 120 000 | 90 631 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 747 | 703 | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 72,2 | 66,0 | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 429 | 1 639 | 2 061 | 1 424 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 1 281 | 1 468 | 1 846 | 1 276 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 251 | 255 | 180 | 216 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 53 | 52 | 37 | 28 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 235 | 183 | 162 | 158 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 46 | 23 | 18 | 32 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 335 | 257 | 217 | 219 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,17 | 3,46 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 1,91 | 2,33 | - | - |

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.

Förändringar i eget kapital

| | 2023-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2024-12-31 |
|--------------------------|------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser | 367 439 | - | - | 367 439 |
| Upplåtelseavgifter | 3 536 921 | - | - | 3 536 921 |
| Fond, yttre underhåll | 321 360 | - | 321 360 | 642 720 |
| Balanserat resultat | -2 098 484 | 365 614 | -321 360 | -2 054 230 |
| Årets resultat | 365 614 | -365 614 | 120 644 | 120 644 |
| Eget kapital | 2 492 850 | 0 | 120 644 | 2 613 494 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 732 870 |
| Årets resultat | 120 644 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -321 360 |
| Totalt | -1 933 586 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 268 068 |
| Balanseras i ny räkning | -1 665 518 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2024 | 2023 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 319 816 | 2 169 359 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 0 | 217 791 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 319 816 | 2 387 150 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 627 640 | -1 328 997 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -168 633 | -222 152 |
| Personalkostnader | 10 | -71 239 | -72 384 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -239 476 | -272 100 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 106 987 | -1 895 632 |
| RÖRELSERESULTAT | | 212 828 | 491 518 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 16 658 | 17 280 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -108 843 | -143 184 |
| Summa finansiella poster | | -92 185 | -125 904 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 120 644 | 365 614 |
| ÅRETS RESULTAT | | 120 644 | 365 614 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 20 | 3 816 921 | 4 003 225 |
| Markanläggningar | 13 | 1 329 381 | 1 382 553 |
| Maskiner och inventarier | 14 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 5 146 302 | 5 385 778 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 15 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 5 149 102 | 5 388 578 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 74 183 | 75 817 |
| Övriga fordringar | 16 | 1 362 705 | 1 061 652 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 95 265 | 400 000 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 532 153 | 1 537 469 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 95 | 688 |
| Summa kassa och bank | | 95 | 688 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 532 248 | 1 538 157 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 681 350 | 6 926 734 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 904 360 | 3 904 360 |
| Fond för yttre underhåll | | 642 720 | 321 360 |
| Summa bundet eget kapital | | 4 547 080 | 4 225 720 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 054 230 | -2 098 484 |
| Årets resultat | | 120 644 | 365 614 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 933 586 | -1 732 870 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 2 613 494 | 2 492 850 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18, 20 | 3 201 999 | 3 671 080 |
| Leverantörsskulder | | 92 020 | 104 038 |
| Skatteskulder | | 7 672 | 9 165 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 113 660 | 113 660 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 652 505 | 535 941 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 067 856 | 4 433 884 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 681 350 | 6 926 734 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 212 828 | 491 518 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 239 476 | 272 100 |
| | 452 304 | 763 618 |
| Erhållen ränta | 16 658 | 17 280 |
| Erlagd ränta | -110 812 | -143 522 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 358 150 | 637 376 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 306 347 | -407 564 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 105 022 | 8 558 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 769 519 | 238 370 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -469 081 | -944 660 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -469 081 | -944 660 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 300 438 | -706 290 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 060 787 | 1 767 076 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 361 225 | 1 060 787 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Viking Birkastan 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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 | 1,5 % |
| Fastighetsförbättringar | 5 % |
| Markanläggningar | 2 % |

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 1 630 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

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 674 290 | 1 575 119 |
| Hysesintäkter lokaler | 624 040 | 585 855 |
| Dröjsmålsränta | 781 | 248 |
| Pantsättningsavgift | 10 743 | 4 200 |
| Överlåtelseavgift | 8 478 | 3 939 |
| Administrativ avgift | 490 | 0 |
| Vidarefakturerade kostnader | 994 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | -0 | -2 |
| Summa | 2 319 816 | 2 169 359 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------|----------|----------------|
| Elstöd | 0 | 14 076 |
| Övriga intäkter | 0 | -9 985 |
| Försäkringsersättning | 0 | 213 700 |
| Summa | 0 | 217 791 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0 | 3 339 |
| Städning enligt avtal | 69 220 | 59 195 |
| Städning utöver avtal | 0 | 18 363 |
| Besiktningar | 10 794 | 0 |
| Hissbesiktning | 10 666 | 5 641 |
| Brandskydd | 0 | 19 073 |
| Myndighetstillsyn | 2 820 | 0 |
| Gårdkostnader | 287 | 7 086 |
| Gemensamma utrymmen | 5 085 | 913 |
| Snöröjning/sandning | 0 | 4 250 |
| Förbrukningsmaterial | 706 | 5 860 |
| Summa | 99 578 | 123 721 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 0 | 24 441 |
| Trapphus/port/entr | 499 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 25 516 | 2 246 |
| VVS | 40 986 | 5 960 |
| Ventilation | 0 | 40 000 |
| Elinstallationer | 6 394 | 53 031 |
| Hissar | 14 457 | 47 605 |
| Tak | 15 900 | 0 |
| Vattenskada | 2 917 | 0 |
| Summa | 106 669 | 173 283 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2024 | 2023 |
|----------------------|----------------|----------|
| Underhåll av byggnad | 197 718 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 17 850 | 0 |
| Hiss | 52 500 | 0 |
| Summa | 268 068 | 0 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 132 906 | 128 865 |
| Uppvärmning | 588 202 | 456 419 |
| Vatten | 115 697 | 57 626 |
| Sophämtning/renhållning | 92 202 | 91 820 |
| Summa | 929 007 | 734 730 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 18 798 | 65 707 |
| Bredband | 92 160 | 119 508 |
| Fastighetsskatt | 113 360 | 112 048 |
| Summa | 224 318 | 297 263 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation | 1 932 | 8 223 |
| Juridiska åtgärder | 0 | 43 500 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 27 500 | 29 500 |
| Revisionsarvoden internrevisor | 3 200 | 2 000 |
| Styrelseomkostnader | 1 566 | 100 |
| Fritids och trivselkostnader | 2 460 | 13 465 |
| Föreningskostnader | 10 562 | 1 230 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 77 916 | 74 782 |
| Överlåtelsekostnad | 12 036 | 7 353 |
| Pantsättningskostnad | 14 620 | 8 668 |
| Administration | 3 453 | 12 258 |
| Konsultkostnader | 13 388 | 15 663 |
| Bostadsrätterna Sverige | 0 | 5 410 |
| Summa | 168 633 | 222 152 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 56 800 | 58 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 14 439 | 14 384 |
| Summa | 71 239 | 72 384 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 108 807 | 143 183 |
| Dröjsmålsränta | 36 | 1 |
| Summa | 108 843 | 143 184 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 9 909 863 | 9 909 863 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 9 909 863 | 9 909 863 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -5 906 638 | -5 687 710 |
| Årets avskrivning | -186 304 | -218 928 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -6 092 942 | -5 906 638 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 3 816 921 | 4 003 225 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>423 000</i> | <i>423 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 30 501 000 | 30 501 000 |
| Taxeringsvärde mark | 76 619 000 | 76 619 000 |
| Summa | 107 120 000 | 107 120 000 |

| NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR | 2024 | 2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 2 658 750 | 2 658 750 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 2 658 750 | 2 658 750 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -1 276 197 | -1 223 025 |
| Årets avskrivning | -53 172 | -53 172 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -1 329 369 | -1 276 197 |
| Utgående restvärde enligt plan | 1 329 381 | 1 382 553 |

| NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 191 920 | 191 920 |
| Utgående anskaffningsvärde | 191 920 | 191 920 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -191 920 | -191 920 |
| Utgående avskrivning | -191 920 | -191 920 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

| NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 800 | 2 800 |
| Summa | 2 800 | 2 800 |

| NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 1 575 | 1 553 |
| Transaktionskonto | 492 501 | 476 891 |
| Borgo räntekonto | 868 630 | 583 207 |
| Summa | 1 362 705 | 1 061 652 |

| NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 6 531 | 400 000 |
| Förutbet försäkr premier | 56 390 | 0 |
| Förutbet bredband | 32 344 | 0 |
| Summa | 95 265 | 400 000 |

| NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2024-12-31 | Skuld 2024-12-31 | Skuld 2023-12-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| SEB | 2025-12-28 | 3,64 % | 1 035 920 | 1 067 080 |
| SEB | 2025-07-28 | 3,60 % | 990 000 | 1 020 000 |
| SEB | 2025-11-28 | 3,64 % | 500 000 | 500 000 |
| SEB | 2025-12-28 | 3,64 % | 300 000 | 300 000 |
| SEB | 2025-01-08 | 3,67 % | 376 079 | 784 000 |
| Summa | | | 3 201 999 | 3 671 080 |
| Varav kortfristig del | | | 3 201 999 | 3 671 080 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 520 120 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader | 148 | 0 |
| Uppl kostn el | 10 652 | 0 |
| Uppl kostnad Värme | 67 802 | 0 |
| Uppl kostn räntor | 3 072 | 5 041 |
| Uppl kostn vatten | 17 125 | 0 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 13 819 | 0 |
| Uppl kostnad arvoden | 18 000 | 34 000 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 5 656 | 10 683 |
| Förutbet hyror/avgifter | 516 231 | 486 217 |
| Summa | 652 505 | 535 941 |

| NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 7 669 600 | 7 669 600 |

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett av föreningens lån löstes i samband med villkorsändringen 2024-12-28. Denna inbetalning om 376 tkr bokfördes först efter årsskiftet. Föreningen har fastslagit en avgiftshöjning med 3% per 2025-01-01.

Underskrifter

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

Stockholm

Julia Wegelius
Styrelseledamot

Lars Kronbjörk
Styrelseledamot

Pär Egnell
Ordförande

Sofia Strandvik
Styrelseledamot

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

David Lundequist
Internrevisor

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 09:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2025 08:10

DOCUMENT ID:

HJ-GD8RBgxl

ENVELOPE ID:

B1gWDUCrxgx-HJ-GD8RBgxl

DOCUMENT NAME:

Brf Viking Birkastan, 702002-5222 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. LARS OVE KRONBJÖRK larskbk@gmail.com | Signed Authenticated | 05.05.2025 10:48 05.05.2025 10:45 | eID Low | Swedish BankID IP: 85.230.97.60 |
| 2. PÄR EGNELL pelle@pegaleve.com | Signed Authenticated | 06.05.2025 22:10 06.05.2025 22:07 | eID Low | Swedish BankID IP: 85.230.96.144 |
| 3. Julia Wegelius juliawegelius@gmail.com | Signed Authenticated | 07.05.2025 15:09 07.05.2025 14:59 | eID Low | Swedish BankID IP: 129.178.95.37 |
| 4. SOFIA STRANDVIK sofia.strandvik@outlook.com | Signed Authenticated | 07.05.2025 20:04 07.05.2025 20:01 | eID Low | Swedish BankID IP: 85.230.62.167 |
| 5. DAVID JERKER LUNDEQUIST dlundequist@gmail.com | Signed Authenticated | 07.05.2025 20:16 07.05.2025 20:12 | eID Low | Swedish BankID IP: 85.230.96.193 |
| 6. JOHN PETTER KINDLUND petter.kindlund@mooresweden.se | Signed Authenticated | 08.05.2025 09:21 08.05.2025 09:21 | eID Low | Swedish BankID 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan

Org.nr 702002-5222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den av föreningen valda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den av föreningen valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Viking Birkastans resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan för räkenskapsåret 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

Revisorers 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 revisions sed 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 revisionsred 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.

Stockholm 2025-05-

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

David Lundequist
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 11:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2025 08:10

DOCUMENT ID:

r1zwLRrggg

ENVELOPE ID:

Sy-vLCBexg-r1zwLRrggg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Viking Birkastan.pdf

4 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. JOHN PETTER KINDLUND petter.kindlund@mooresweden.se | Signed Authenticated | 08.05.2025 09:20 08.05.2025 09:20 | eID Low | Swedish BankID IP: 185.138.67.22 |
| 2. DAVID JERKER LUNDEQUIST dlundequist@gmail.com | Signed Authenticated | 08.05.2025 11:23 08.05.2025 11:22 | eID Low | Swedish BankID IP: 85.230.96.193 |

* 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