

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden

769634-8247

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden, med säte i Nacka Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 Januari 2021 - 31 December 2022.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 24 Maj 2017 vid Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är en rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Föreningen är lagfaren ägare till fastighet Nacka Velamsund 1:192 i Nacka Kommun.

Föreningen består av 12 lägenheter som blev färdigställda under år 2020.

Under 2022 har det skett 3 stycken överlåtelse av bostadsrätter.

Bostadsrättsföreningen är att betrakta som äkta.

I början av 2022 genomfördes av föreningsstämman tidigare beslutade åtgärder; Individuell Mätning och Debitering (IMD) av el och vatten, kollektiv bredbandsanslutning, obligatoriska avgifter för medlemmarnas förbrukning/kostnader för el, vatten, bredband, TV, etc. Ny utebelysning installerades också - vilket var en del av det större ombyggnadsprojektet som i huvudsak genomfördes under hösten -21.

Bostadsrättsföreningen beslutade och genomförde under året ett namnbyte till "Vikingshillshöjden", från det tidigare namnet "Hemstaden i Nacka". Föreningens stadgar har även uppdaterats under året och trivselregler har införts.

Styrelsen har inlett arbetet med att ta fram en första energideklaration för vår nyproducerade fastighet - den beräknas bli klar senare under 2023. Radonmätning utfördes också under vintern och visade med god marginal godkända värden i våra bostäder och övriga uppmätta utrymmen.

Föreningen har sedan medlemmarna tog över förvaltningen undersökt samt förberett för möjligheten att anlägga stolpar för laddning av elbilar, bland annat genom att bygga kanalisation och stolpfundament i marken innan vi asfalterade. Styrelsen tog under 2022 fram ett konkret förslag med 12 laddpunkter så att varje lägenhet i föreningen skulle kunna garanteras minst en laddplats. Förslaget var baserat på offerter från olika leverantörer och bedömdes vara praktiskt och ekonomiskt genomförbart under då givna förutsättningar. Stämman gillade förslaget och gav styrelsen mandat att genomföra det. Planen var därmed att genomföra projektet under 2023. Dock, i mars 2023

tog Elsäkerhetsverket ett tvingande beslut att säljstoppa de laddstationer som föreningen planerat att köpa. Detta innebär att projektet eventuellt måste ändras i betydande grad eller skjutas upp tills en lösning som passar föreningens ekonomi kan hittas, alternativt stoppas helt. I skrivande stund är inget avgjort i frågan.

Under slutet av 2022 började vi se kraftigt höjda räntor från Riksbanken vilket även har fortsatt in i 2023. Vid tiden för denna årsredovisning vet vi fortfarande inte om vi sett toppen av räntehöjningarna. Föreningen hade det mesta av sina lån (ca 10,5 Mkr) bundet vid knappt 1% ränta i 2-år. Detta lån löpte ut vid 2023-03-31 varefter det gick över till rörlig ränta på över 4%. Från andra kvartalet är därmed samtliga våra lån rörliga och det bedöms inte fördelaktigt att binda någon del av dem än. Eftersom räntehöjningarna verkar fortsätta så räknar styrelsen med att det snart kan handla om 5% ränta på föreningens lån. Räntan på lånen är föreningens största operativa kostnad - en kostnad som nu flerfaldigats på bara ett år. Föreningen har - liksom de flesta äkta bostadsrättsföreningar - endast intäkter från avgifter som betalas av medlemmarna och vi har inte några praktiska möjligheter att snabbt få fram nya intäkter från annat håll. Styrelsen jobbar även med kostnadskontroll men vi kan inte räkna med att det går att spara några större summor utöver de förbättringar som redan utförts tidigare.

Av ovan nämnda skäl tvingades styrelsen att höja medlemsavgifterna med 70% från och med andra kvartalet 2023. Styrelsen har i samråd med föreningens ekonomiska förvaltare gjort bedömningen att denna avgiftshöjning ska räcka under nu kända förutsättningar. Styrelsen kommer fortlöpande att monitorera händelserna i omvärlden, såsom räntenivåer och annat relevant för föreningens ekonomi, för att göra eventuella anpassningar i medlemsavgifterna.

Stämmor

Föreningen har hållit följande stämmor under 2022:

- extra stämma 2022-03-27
- ordinarie stämma 2022-06-30
- extra stämma 2022-09-25
- extra stämma 2022-10-19

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	616	466	106	
Resultat efter finansiella poster	-411	-699	-3 564	-62
Soliditet %	78	78	37	

Omsättningen avviker då föreningen under året valt att debitera ut extra för el, vatten och bredband

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 005 000	19 080	-3 806 484	-698 603
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-698 603	698 603
Fond för yttre underhåll		19 080	-19 080	
Årets resultat				-411 020
Belopp vid årets utgång	46 005 000	38 160	-4 524 167	-411 020

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 524 167
Årets resultat	-411 020
<i>Summa</i>	<i>-4 935 187</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	19 080
Balanseras i ny räkning	-4 954 267
<i>Summa</i>	<i>-4 935 187</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	615 770	466 200
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		615 770	466 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-293 494	-229 678
Övriga externa kostnader	4	-91 715	-378 814
Personalkostnader		-22 341	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-483 242	-482 281
Summa rörelsekostnader		-890 792	-1 090 773
Rörelseresultat		-275 022	-624 573
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		814	577
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 812	-74 607
Summa finansiella poster		-135 998	-74 030
Resultat efter finansiella poster		-411 020	-698 603
Resultat före skatt		-411 020	-698 603
Årets resultat		-411 020	-698 603

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	52 812 773	53 199 984
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		52 812 773	53 199 984
Summa anläggningstillgångar		52 812 773	53 199 984
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 079	0
Övriga fordringar		4 759	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		14 838	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		199 743	360 193
<i>Summa kassa och bank</i>		199 743	360 193
Summa omsättningstillgångar		214 581	360 193
SUMMA TILLGÅNGAR		53 027 354	53 560 177

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	46 005 000	46 005 000
Fond för yttre underhåll	38 160	19 080
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>46 043 160</i>	<i>46 024 080</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 524 167	-3 806 484
Årets resultat	-411 020	-698 603
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 935 187</i>	<i>-4 505 087</i>
Summa eget kapital	41 107 973	41 518 993
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0
		11 994 146
Summa långfristiga skulder	0	11 994 146
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 844 090	0
Leverantörsskulder	40 976	5 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 315	42 020
Summa kortfristiga skulder	11 919 381	47 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	53 027 354	53 560 177

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

Byggnader och mark År
100

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	Årsavgifter	517 278	466 200
	El	64 384	0
	Vatten	24 048	0
	Bredband och TV	9 886	0
	Övrigt	174	0
	Summa	615 770	466 200

Not 3	Driftskostnader	2022	2021
	El	107 609	25 539
	Fastighetsförsäkring	14 205	18 228
	Fastighetsskötsel	16 109	56 603
	Skötsel av hiss	50 602	19 730
	Vägförening	546	546
	Vatten och avlopp	66 492	52 343
	Städning och renhållning	11 030	56 689
	Bredband	20 280	0
	Radonmätning	4 901	0
	TV	1 720	0
	Summa	293 494	229 678

Not 4	Övriga extern kostnader	2022	2021
	Fastighetesskatt	45 080	0
	Annonsering	0	2 400
	Bankkostnader	4 599	4 950
	Konsultarvoden	0	222 500
	Försäljningskostnader	0	51 420
	Ekonomisk förvaltning	34 658	90 305
	Övriga externa kostnader	7 378	7 239
	Summa	91 715	378 814

Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	53 837 122	53 837 122
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	96 031	0
	Utgående anskaffningsvärden	53 933 153	53 837 122
	Ingående avskrivningar	-637 138	-154 857
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar på Byggnader	-483 242	-482 281
	Utgående avskrivningar	-1 120 380	-637 138
	Redovisat värde	52 812 773	53 199 984

Not 6	Övriga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
	Danske Bank	11 844 090	11 994 146

Lånet består av 2 olika dellån enligt nedan:

10 362 840 kr (0,98%, t.o.m. 2023-03-31)
1 481 250 kr (3,81%, rörlig 3-månaders ränta)

UNDERSKRIFTER

Nacka

Dan Mikael Kopparhed

Jim Erik Patrik Selin

Marko Vukovic

Sofia Anna Ulrika Lindström

Kalliopi Kelly Zamanoudi

Min revisionsberättelse har lämnats

David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 735ed1e0-15b2-11ee-ac36-f9b69defcd93

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-06-28

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden 7696348247
Kalliopi Kelly Zamanoudi
kellyzamanoudi@yahoo.se
Signerat: 2023-06-28 14:54 BankID KELLY ZAMANOUDI

Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden 7696348247
Dan Mikael Kopparhed
dan.kopparhed@gmail.com
Signerat: 2023-06-28 14:54 BankID DAN MIKAEL
KOPPARHED

Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden 7696348247
Marko Vukovic
markovukovicns@gmail.com
Signerat: 2023-06-28 15:09 BankID Marko Vukovic

Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden 7696348247
Sofia Anna Ulrika Lindström
ssoofialindstrom@gmail.com
Signerat: 2023-06-28 18:47 BankID SOFIA LINDSTRÖM

Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden 7696348247
Jim Erik Patrik Selin
jpsel@live.se
Signerat: 2023-06-29 16:11 BankID PATRIK SELIN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
12466511842023_06_28_12_50_37.pdf	190.3 kB	65ad 59f9 b9ad eace cd03 5929 2c48 e688 9fea 68d7 1c20 4a3e 1ba0 6f94 9e2e 603e

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-06-28	14:51	Skapat via API.
2023-06-28	14:54	Signerat Kalliopi Kelly Zamanoudi, Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden Genomfört med: BankID av KELLY ZAMANOUDI. IP: 94.191.153.229
2023-06-28	14:54	Signerat Dan Mikael Kopparhed, Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden Genomfört med: BankID av DAN MIKAEL KOPPARHED. IP: 81.234.187.64
2023-06-28	15:09	Signerat Marko Vukovic, Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden Genomfört med: BankID av Marko Vukovic. IP: 149.100.28.181

Händelser

2023-06-28	18:47	Signerat Sofia Anna Ulrika Lindström, Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden Genomfört med: BankID av SOFIA LINDSTRÖM. IP: 95.193.137.69
2023-06-29	16:11	Signerat Jim Erik Patrik Selin, Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden Genomfört med: BankID av PATRIK SELIN. IP: 217.213.105.158

ID:69c09990-1687-11ee-a425-49eaebc7367a Status: Signerat av alla



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden
769634-8247**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden för år 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden för år 2022.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2023

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 69c09990-1687-11ee-a425-49eaebc7367a

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-06-29

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden 7696348247

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2023-06-29 16:16 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
735ed1e0-15b2-11ee-ac36-f9b69defcd93.pdf	985.0 kB	a2e5 32ae d095 9782 1261 35c4 35d6 0a13 205b b5f9 f81a 3f7c c207 e8b9 5885 05a5
14650348432023_06_29_14_15_30.pdf	47.1 kB	0fea e39b 6002 b219 fb7c cf71 5cb3 efe2 a34b 420e 83e1 6f4e 4edf 30f3 089c b8c8

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-06-29	16:15	Skapat via API.
2023-06-29	16:16	Signerat Walman David, Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 188.149.245.96



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17