

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Vikingen nr 2  
Org nr: 785500–2122



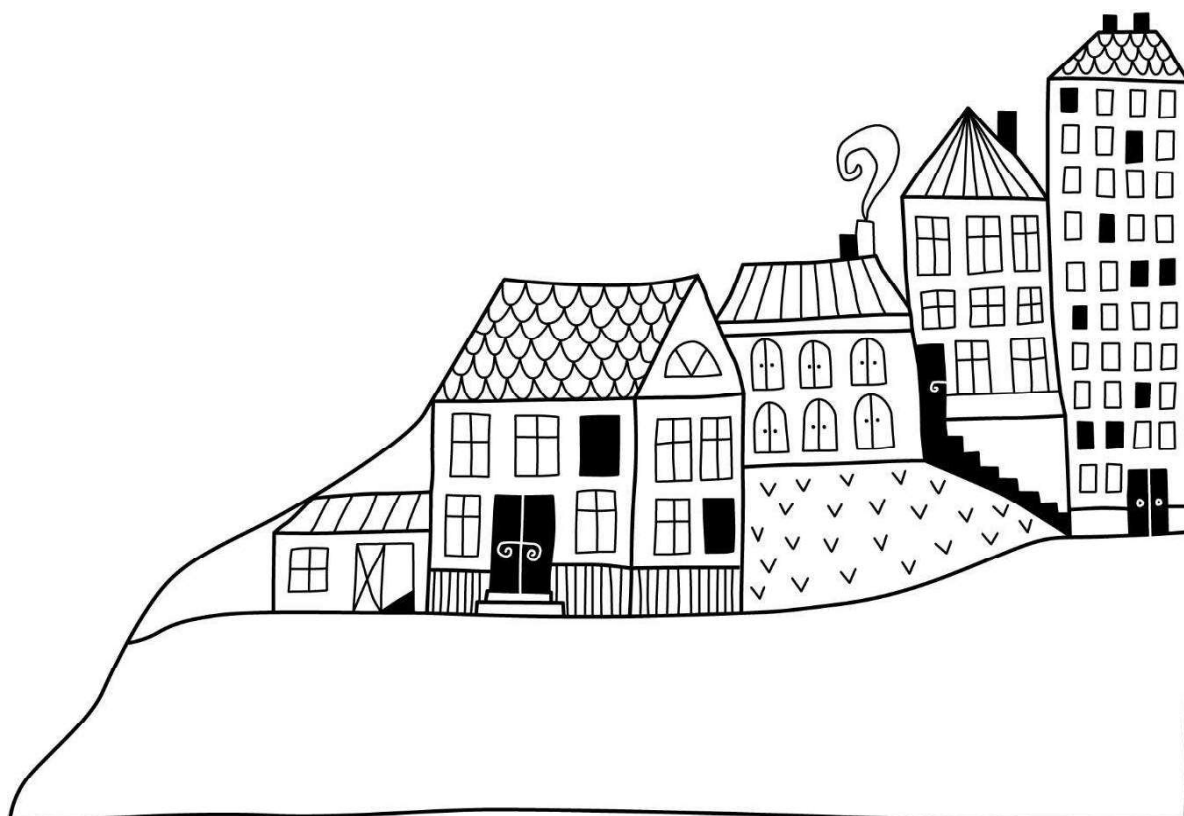
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vikingen nr 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Sandviken kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående p.g.a. högre kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 142% till 19%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 142% till 115%.

I resultatet ingår avskrivningar med 100 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 233 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Terapin 8 i Sandviken Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Vikingavägen 15,17,17A,19,21,21A,23,25,25A i Sandviken.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	32
3 rum och kök	4
Summa	36

Dessutom tillkommer	Antal
P-plaster	32



Total tomtarea	6 007 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 988 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	14 533 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 533 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävle. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 60 tkr och planerat underhåll för 549 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 780 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 379 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 728 tkr (366 kr/m<sup>2</sup>.) enligt budget 2023



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av entredörr	2016
Balkonger	2017–2018
Nytt låssystem	2021
Stamspolning	2021
Div plåtarbeten källarnedgångar	2021
Ny tvättmaskin	2022
Bytt ställdon	2022
Ny cirkulationspump	2022
Ommålning trapphus	2022

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Ny belysning vid källaringång och förråd	71
Byte av kulvert	160
Div. plåt och takarbeten	236
Ny gräsmatta	81

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Sten	Ordförande	2024
Tommy Andersson	Ledamot	2023
Inga Bergkvist	Ledamot	2024
Daniel Forsblom	Ledamot	2024
Lena Karlsson	Ledamot	2023
Peter Sundgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Isetoft	Suppleant	2023
Ulla Lundin	Suppleant	2023
Sara Gröning	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Jörgen Toivanen	Förtroendevald revisor
Tomas Elfving	Förtroendevald revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 6,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 086 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

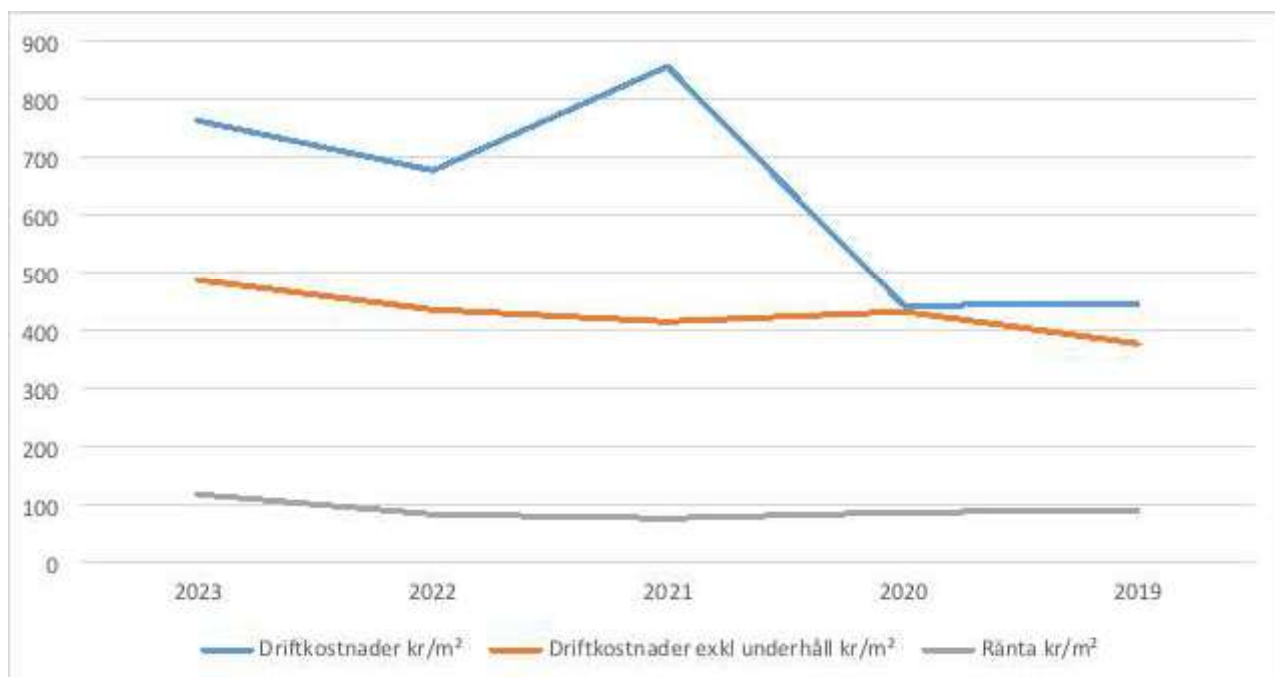


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 200	2 076	2 059	1 992	1 986
Resultat efter finansiella poster*	133	253	-126	702	674
Balansomslutning	9 074	9 355	9 889	10 349	10 032
Soliditet %*	24	22	18	19	12
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	115	142	192	241	205
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	19	-	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	97	98	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 086	1 025	1 014	980	980
Driftkostnader kr/kvm	762	674	854	441	444
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	486	434	412	430	375
Energikostnad kr/kvm*	306	277	284	266	278
Sparande kr/kvm*	393	417	429	414	458
Ränta kr/kvm	117	81	76	84	89
Skuldsättning kr/kvm*	3 246	3 460	3 839	4 038	4 225
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 246	3 460	3 839	4 038	4 225
Räntekänslighet %*	3,0	3,4	3,8	4,1	4,3

\*obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	42 555	2 667 580	-894 402	253 186
Disposition enl. årsstämmobeslut			253 186	-253 186
Reservering underhållsfond		728 000	-728 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-549 482	549 482	
Årets resultat				132 525
<b>Vid årets slut</b>	<b>42 555</b>	<b>2 846 098</b>	<b>-819 734</b>	<b>132 525</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-641 216
Årets resultat	132 525
Årets fondreservering enligt stadgarna	-728 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	549 482
<b>Summa</b>	<b>-687 209</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 687 209

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 199 700	2 076 480
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 157	22 547
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 212 857</b>	<b>2 099 027</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 514 950	-1 339 847
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 865	-184 965
Personalkostnader	Not 6	-21 323	-61 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-100 186	-100 186
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 847 324</b>	<b>-1 686 715</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>365 533</b>	<b>412 312</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	360	1 728
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	142	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-233 510	-160 857
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-233 008</b>	<b>-159 126</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>132 525</b>	<b>253 186</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>132 525</b>	<b>253 186</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	8 061 640	8 161 826
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 061 640</b>	<b>8 161 826</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	18 000	18 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 000</b>	<b>18 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 079 640</b>	<b>8 179 826</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	12 744	1 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	87 023	84 869
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>99 767</b>	<b>86 797</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	894 451	1 088 081
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>894 451</b>	<b>1 088 081</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>994 218</b>	<b>1 174 878</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 073 858</b>	<b>9 354 704</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	42 555	42 555	
Fond för yttre underhåll	2 846 098	2 667 580	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 888 653</b>	<b>2 710 135</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-819 734	-894 402	
Årets resultat	132 525	253 186	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-687 209</b>	<b>-641 216</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 201 444</b>	<b>2 068 919</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 573 435	6 457 080
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 573 435</b>	<b>6 457 080</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 17	4 879 955	421 719
Leverantörsskulder	Not 18	74 067	80 465
Skatteskulder	Not 19	20 130	11 523
Övriga skulder	Not 20	36 922	39 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	287 905	275 287
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 298 978</b>	<b>828 705</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 073 858</b>	<b>9 354 704</b>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	2 158 100	2 036 880
Hyror, p-platser	38 400	38 400
Hyror, övriga	4 000	4 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-800	-2 900
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 199 700</b>	<b>2 076 480</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga ersättningar	2 363	13 002
Erhållna statliga bidrag (Elstöd )	10 674	0
Övriga rörelseintäkter	120	240
Försäkringsersättningar	0	9 305
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>13 157</b>	<b>22 547</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-549 482	-476 609
Reparationer	-59 810	-50 615
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 599	-43 599
Försäkringspremier	-32 805	-31 083
Kabel- och digital-TV	-47 448	-47 595
Återbäring från Riksbyggen	1 700	2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 969
Obligatoriska besiktningar	-20 000	-41 460
Snö- och halkbekämpning	-39 120	-40 023
Förbrukningsinventarier	-7 769	-2 509
Fordons- och maskinkostnader	-585	-1 408
Vatten	-150 023	-133 778
Fastighetsel	-58 983	-55 405
Uppvärmning	-398 507	-360 672
Sophantering och återvinning	-58 450	-54 723
Förvaltningsarvode drift	-50 069	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 514 950</b>	<b>-1 339 847</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-169 424	-160 809
Övriga förvaltningskostnader	-26 377	-4 402
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 363	-10 619
Kontorsmateriel	-740	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	-2 700
Bankkostnader	-3 111	-3 075
Övriga externa kostnader	-6 150	-3 360
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-210 865</b>	<b>-184 965</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-2 922	-35 066
Styrelsearvoden	-14 785	-14 470
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 550
Pensionskostnader	-1 002	-1 483
Sociala kostnader	-2 614	-7 147
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-21 323</b>	<b>-61 717</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-100 186	-100 186
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-100 186</b>	<b>-100 186</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	360	1 728
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>360</b>	<b>1 728</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ränteintäkter	142	3
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>142</b>	<b>3</b>



**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-233 510	-160 857
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-233 510</b>	<b>-160 857</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	12 022 366	12 022 366
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>12 022 366</b>	<b>12 022 366</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-3 860 541	-3 760 355
	<b>-3 860 541</b>	<b>-3 760 355</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-100 186	-100 186
	<b>-100 186</b>	<b>-100 186</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-3 960 726</b>	<b>-3 860 541</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	8 061 640	8 161 826
-----------	-----------	-----------

**Taxeringsvärden**

Bostäder	14 533 000	14 533 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>11 800 000</i>	<i>11 800 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>2 733 000</i>	<i>2 733 000</i>
-------------------	------------------	------------------





**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	333 320	333 320
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>333 320</b>	<b>333 320</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-333 320	-333 320
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-333 320</b>	<b>-333 320</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18 000	18 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12 744	1 928
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>12 744</b>	<b>1 928</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 805	32 805
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 356	40 202
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 862	11 862
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>87 023</b>	<b>84 869</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	52 109	52 109
Transaktionskonto	842 342	1 035 972
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>894 451</b>	<b>1 088 081</b>



## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	6 453 390	6 878 799
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 588 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-291 955	-421 719
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>1 573 435</b>	<b>6 457 080</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,31%	2024-10-25	4 740 000,00	0,00	152 000,00	4 588 000,00
SWEDBANK	1,61%	2025-09-25	2 138 799,00	0,00	273 409,00	1 865 390,00
<b>Summa</b>			<b>6 878 799,00</b>	<b>0,00</b>	<b>425 409,00</b>	<b>6 453 390,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 4 588 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	51 417	66 407
Ej reskontraförda leverantörsskulder	22 650	14 058
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>74 067</b>	<b>80 465</b>

## Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	8 607	11 523
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	43 599	0
Debiterad preliminärskatt	-32 076	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>20 130</b>	<b>11 523</b>

## Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	23 849	23 849
Skuld sociala avgifter och skatter	13 133	15 923
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>36 922</b>	<b>39 712</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	1 405	10 177
Upplupna räntekostnader	34 605	36 338
Upplupna elkostnader	6 282	5 757
Upplupna vattenavgifter	12 215	11 942
Upplupna värmekostnader	51 048	47 158
Upplupna kostnader för renhållning	370	329
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	181 980	163 586
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>287 905</b>	<b>275 287</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 193 990	9 193 990

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Lena Sten

\_\_\_\_\_  
Tommy Andersson

\_\_\_\_\_  
Inga Bergkvist

\_\_\_\_\_  
Lena Karlsson

\_\_\_\_\_  
Daniel Forsblom

\_\_\_\_\_  
Peter Sundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Jörgen Toivonen  
Förtroendevald revisor

\_\_\_\_\_  
Tomas Elfving  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557515409095

## Dokument

### Årsredovisning 2023

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-04-17 11:38:27 CEST (+0200) av Sara Gröning (SG)

Färdigställt 2024-04-18 22:21:43 CEST (+0200)

## Initierare

### Sara Gröning (SG)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

## Signerare

### Lena Sten (LS)

lena\_steen\_@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA STEN"

Signerade 2024-04-17 12:06:17 CEST (+0200)

### Tommy Andersson (TA)

tommy25a@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMY ANDERSSON"

Signerade 2024-04-17 17:36:21 CEST (+0200)

### Lena Karlsson (LK)

lena2000@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA KARLSSON"

Signerade 2024-04-17 11:46:41 CEST (+0200)

### Daniel Forsblom (DF)

danneforsblom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL FORSBLOM"

Signerade 2024-04-18 19:00:18 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515409095

**Peter Sundgren (PS)**

*Peter.Sundgren@riksbyggen.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt Axel Peter Sundgren"*

*Signerade 2024-04-18 08:11:44 CEST (+0200)*

**Inga Bergqvist (IB)**

*inga.bergqvist@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGA MARGARETA BERGKVIST"*

*Signerade 2024-04-18 12:16:49 CEST (+0200)*

**Jörgen Toivonen (JT)**

*bluefox@telia.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas Jörgen Toivanen"*

*Signerade 2024-04-18 21:21:10 CEST (+0200)*

**Tomas Elfving (TE)**

*tomas.17a@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS TOMAS PATRIK ELFVING"*

*Signerade 2024-04-18 22:21:43 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, utsedda att granska BRF Vikingen nr2 Sandviken. Räkenskaper och förvaltning, får efter verkställd granskning avgiva följande revisionsberättelse för verksamhetsåret .....<sup>2023</sup>

För fullgörande av vårt uppdrag har vi granskat inkomst och utgiftsverifikat samt konstaterat att dessa stämmer med noter i bokföringen och har därvid icke funnit anledning till anmärkning, därjämte har övriga förhållanden som kunnat påverka föreningens ekonomi varit föremål för granskning.


Då övrigt intet förekommit, som ger anledning till anmärkning får vi föreslå:

Att balans samt resultaträkningarna godkännes samt, att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Sandviken <sup>2/4-24</sup> .....

 .....

Tomas Elfing

 .....

Jörgen Toivanen

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Arsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RB BRF Vikingen nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Vikingen nr 2 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

