
Bostadsrättsföreningen Vikingavägen 1



Årsredovisning för **Brf Vikingavägen 1** 769608-7209

Räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Vikingavägen 1

Org.nr 769608-7209

ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vikingavägen 1 avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Efter val vid den ordinarie föreningsstämman den 24 maj och konstitueringsmöte den 20 juni 2023 fick styrelsen följande sammansättning.

Styrelse

Mladen Milenkovic	ordförande
Elin Sperber Ossiansson	sekreterare
Gunnar Jernmo	kassör
Cristian Carabelea	suppleant
Anders Ericsson	suppleant

Revisor

Eva Hellman Hellman redovisning och ekonomi AB

Valberedning

Daniel Backman
Karin Wittzell

Allmänt

Bostadsrättsföreningen Vikingavägen 1 registerades hos Bolagsverket 2005-06-14.

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Barkassen 8 med adresserna Vikingavägen 1A och 1B, Södertälje kommun. Marken är upplåten med tomträtt. Huset byggdes 1957 och renovering inkl. stambyte utfördes 1992-1993. Föreningen tillträdde fastigheten den 1 november 2005. Den totala ytan för fastigheten är 2543 kvadratmeter (boarea och lokalarea).

Verksamheten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2023, närvarande 11 medlemmar. Styrelsen har under 2023 haft elva (11) protokollförda sammanträden.

Föreningen upplåter 29 bostadslägenheter med bostadsrätt och 0 lokaler med bostadsrätt samt 1 bostadslägenhet med hyresrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Medlemsinformation

Gemensam städdag genomfördes den 3 juni och 21 oktober. Deltagarantalet var 13 personer under vårstädningen och 12 personer under höststädningen.

Under året har två (2) överlåtelse av bostadsrätter skett. Samtliga köpare har beviljats medlemskap i föreningen samt att samtliga säljare har beviljats utträde ur föreningen. Antalet medlemmar i föreningen vid årets slut uppgår till 39 personer.

ESD

Styrelsen

ESD

ESD

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna Sverige.

2(8)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Allians försäkringsmäklare genom medlemsskapet i Bostadsrätterna. I försäkringen ingår en s.k. styrelseansvarsförsäkring.

Inför köp och bildande av föreningen genomfördes en besiktning av fastigheten 2005-03-15.

Inga ombyggnationer har skett i själva fastigheten.

Löpande underhåll har genomförts efter uppkomna behov under året.

Föreningens avtal med Anticimex beträffande företagstjänst för skadedjursbekämpning med distansövervakning kvarstår.

Beträffande cykelförvaring undersöks olika möjligheter såväl inomhus som utomhus.

Förslag på åtgärd beträffande ventilation i restauranglokalen inväntas från leverantör.

Hissleverantören Kone har meddelat att leverans av reservdelar och support till Kone TMS styrsystem upphör under 2024. Planering pågår tillsammans med Kone för ny hisslösning.

Ett nytt avtal för bredband och basutbud för TV har skrivits med Telia som ger högre bandbredd. Avtalsperioden är på 7 år, gällande från 1 februari 2024. Månadskostnaden ökar marginellt.

MSB har beslutat att fastighetens skyddsrum ska kontrolleras genom tillsyn.

Södertälje Kommun har erbjudit att införa trygghetslås i fastigheter där brukare bor. Föreningen är aktuell i det sammanhanget och har godkänt att installation av trygghetslås får genomföras.

Golvbeläggningen i tvättstugan har renoverats med bl a klinkers. Golvbrunnen byttes ut i samband med renoveringen samt att en del avloppsrör byttes ut.

Hyreslägenheten 1001 har renoverats i samband med att ny hyresgäst tagit över kontraktet.

Läckage i bad- duschrummet har åtgärdats samt att kakel har monterats. I köksdelen har en trinett bytts ut.

En stamspolning har utförts i en del av fastigheten efter att behov uppstod.

Ekonomi

En avgiftshöjning för årsavgiften har genomförts utifrån den ekonomiska prognosen, bland annat att i samband med att ett av lånen skulle sättas om med aviserad högre ränta.

Avgifter för lokaler har under 2023 höjts enligt gällande indexavtal.

Bidrag har erhållits från naturvårdsverket beträffande installationen av elbilsaddstolpar. Som kompensation för högre elkostnader har bidrag erhållits och betalats ut från Skatteverket.

Sedan den 1 januari 2010 sköter föreningens styrelse själva all ekonomisk förvaltning. Inga negativa effekter av detta har kunnat iakttas under 2023.

Likviditeten under året har varit tillfredsställande och inte inneburit några problem beträffande betalningsförmågan till bank vad gäller lån och till leverantörer av varor och tjänster.

Mohs

280

2024
cf

Amortering för de långfristiga lånen sker med 180 000 kr per år.
I samband om omläggningen av lånet gjordes en extra amortering på 700 000 kr.

3(8)

Taxeringsvärdet för fastigheten Barkassen 8 är för närvarande 26288 tkr.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2385	2025	2107	1 970	1 949
Rörelseresultat	507	275	434	325	323
Resultat efter finansposter	191	56	199	81	72
Balansomslutning	30 098	30 709	31 158	31 146	31 573
Fond för yttre underhåll	419	340	261	196	587
Soliditet (%)	49	47	47	46	46

Förändringar i eget kapital

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL		
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre u-håll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 985 000	390 000	17 565 918	340 345	-18 425 176	56 818
Disposition enl. stämmobeslut				78 864	-22 046	-56 818
Överföringsbelopp			-171 188		171 188	
Årets resultat						190 662
Belopp vid årets utgång	14 985 000	390 000	17 737 016	419 209	-18 276 034	190 662

Överföringsbeloppet motsvarar storleken på avskrivningarna på uppskrivet värde av byggnaden och redovisas i enlighet med årsredovisningslagens 4 kap. 8 § pkt 2.
Uppskrivningsvärdet på byggnaden (netto) uppgår i bokslutet till samma nivå som uppskrivningsfonden.

Resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar; avsättningen uppgår till 0,3 % av taxeringsvärdet (26 288 000 kr), kronor 78864.

Stämman har följande ansamlade förlust att behandla (kronor):

Balanserat resultat	-18 276 034
Årets resultat	190 662
	-18 085 372

Styrelsen föreslår:

Överföres till fond för yttre underhåll	78 864
Balanseras i ny räkning	-18 164 236
	-18 085 372

M. B. H.

880

BA
ST

RESULTATRÄKNING	Not	2023 01 01 2023 12 31	2022 01 01 2022 12 31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1, 2	<u>2 384 580</u> 2 384 580	<u>2 025 601</u> 2 025 601
Rörelsekostnader			
Underhålls- och driftkostnader	3	- 1 532 316	- 1 397 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1,5,6	- 345 616 <u>- 1 877 932</u>	- 352 048 <u>- 1 749 665</u>
RÖRELSERESULTAT		506 648	275 936
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	- 315 986 <u>- 315 986</u>	- 219 118 <u>- 219 118</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		190 662	56 818
ÅRETS RESULTAT		<u>190 662</u>	<u>56 818</u>

Moh

ESD

ESD

ES

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	5	28 300 172	28 578 888
Inventarier, verktyg och installationer	6	196 943	279 633
Summa anläggningstillgångar		28 497 115	28 858 521
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristig reversfordran	7	89 451	70 927
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	121 814	82 681
Kassa och bank	9	1 390 275	1 702 961
Summa omsättningstillgångar		1 512 089	1 785 642
SUMMA TILLGÅNGAR		30 098 655	30 715 090
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 375 000	15 375 000
Uppskrivningsfond		17 394 730	17 565 918
Fond för yttre underhåll		419 209	340 345
		33 188 939	33 281 263
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-	18 276 034	- 18 425 176
Årets resultat		190 662	56 818
	-	18 085 372	- 18 368 358
Summa eget kapital		15 103 567	14 912 905
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	14 263 000	15 143 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	12	180 000	180 000
Skatteskulder		74 521	75 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		477 567	403 782
Summa kortfristiga skulder		732 088	659 185
Summa skulder		14 995 088	15 802 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 098 655	30 715 090

Moodh

880

1208

6(8) *ck*

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 - *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden. Härutöver har en uppskrivning gjorts. Följande avskrivningar tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	% per år	% föreg år	Bedömd kvarstående nyttjandeperiod räknat i år
Byggnad	0,86	0,86	107
Inventarier, verktyg och installationer	20	20	

Fordringar

Uptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 - *Årsredovisning i mindre företag*.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde och till beräknat värde för skatteskulder och upplupna kostnader.

Inkomstskatt

Resultat som hör till fastigheten

Ett privatbostadsbolag skall inte ta upp inkomster och inte dra av utgifter som hör till fastigheten. Exempel på inkomster som inte skall tas upp är års- eller månadsavgifter och inkomster från hyresupplåtelse.

Ränteinkomster skall inte tas upp och ränteutgifter skall inte dras av till den del de hör till föreningens fastighet.

Resultat som inte hör till fastigheten

Om ett privatbostadsföretag har inkomster andra än sådana som hör till fastigheten skall dessa tas upp till beskattning. Exempel på sådana inkomster är inkomst av rörelse, t ex matservering, motionsanslaggning eller café.

Föreningen skall ta upp och beskattas för kapitalinkomster som inte hör till fastigheten.

Vid eventuell beskattning avräknas först ackumulerade underskottsavdrag. Beskattning sker därefter med 22%.

M. H. G. *P. W.* *E. A.* *E.*

Not	2023-12-31	2022-12-31
2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1747173	1487916
Hyror	479467	401435
Övriga intäkter	157940	136250
	<u>2 384 580</u>	<u>2 025 601</u>
3 Underhålls- och driftkostnader		
Fastighetskötsel inkl snöröjning	-61432	-41650
Städning	-31127	-36316
Reparationer, underhåll	-118587	-176305
El	-33043	-63167
Uppvärmning	-374960	-334764
Vatten och avlopp	-97768	-80244
Sophämtning, hushåll / källsortering	-83867	-74007
Serviceavtal hiss / fjärrvärme mm	-34010	-32385
Fastighetsförsäkring	-56683	-46441
Tomträttsavgäld	-163032	-163032
Kabel-TV	-108152	-107152
Fastighetsavgift bostäder	-45570	-46399
Fastighetsskatt lokaler	-28880	-28880
Övriga fastighetskostnader	-200728	-111430
Revisionsarvode	-12000	-12000
Övriga externa kostnader	-82477	-43445
	<u>-1 532 316</u>	<u>-1 397 617</u>
4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader fastighetslån	-315915	-218993
Övr räntekostnader	-71	-125
	<u>-315 986</u>	<u>-219 118</u>
5 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 503 337	12 503 337
Uppskrivet värde byggnader	19 905 504	19 905 504
	<u>32 408 841</u>	<u>32 408 841</u>
Ingående avskrivningsvärde byggnader	-3 829 953	-3 551 237
Årets avskrivningar	-278 716	-278 716
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	<u>-4 108 669</u>	<u>-3 829 953</u>
Utgående redovisat värde	28 300 172	28 578 888
Taxeringsvärden		
Byggnader	19 311 000	19 311 000
Mark	6 977 000	6 977 000
	<u>26 288 000</u>	<u>26 288 000</u>
Bostäder	17 400 000	17 400 000
Lokaler	1 911 000	1 911 000
	<u>19 311 000</u>	<u>19 311 000</u>
6 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	525 549	206 389
Årets nyanskaffningar	0	319 160
Årets avyttring	-15 790	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>509 759</u>	<u>525 549</u>
Ingående avskrivningar	-245 916	-172 584
Årets avskrivningar	-66 900	-73 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-312 816</u>	<u>-245 916</u>
Utgående redovisat värde	196 943	279 633

8(8)

7 Finansiella anläggningstillgångar

M. H. *980* *BA* *et*

Not	2023-12-31		2022-12-31			
Långfristig reversfordran på lokalhyresgäst	89451		70 927			
	89 451		70 927			
8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetalda avgälder	40758		40 758			
Försäkringspremie	19762		17 158			
Kundfordringar	37842		0			
Övr fordringar	23452		24765			
	121 814		82 681			
9 Kassa och bank						
Kassa	59		59			
Swedbank	541790		462760			
Placeringskonto	848426		1240142			
	1 390 275		1 702 961			
10 Fastighetslån						
	Långgivare	Konventering/ Slutbetalning	Ränta i %	Skuldbelopp per 2023-12-31	Amort under året	Skuldbelopp per 2022-12-31
	Swedbank Hyp	2025-02-25	1,70	5 720 000		5 720 000
	Swedbank Hyp	2024-08-23	1,04	3 695 000	-180 000	3 875 000
	Swedbank Hyp	2027-01-25	3,73	5 028 000	-700 000	5 728 000
				14 443 000		15 323 000
	Kommande amorteringar			-180 000		-180 000
				14 263 000	-880 000	15 143 000
11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser						
<u>Ställda säkerheter</u>						
För skulder till kreditinstitut:						
Fastighetsinteckningar				17 168 000		17 168 000
<u>Eventalförpliktelser</u>				Inga		Inga
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna revisionskostnader				12000		12 000
Upplupna räntor				42601		18144
Upplupna uppvärmningskostnader				51375		47673
Upplupna elkostnader				5111		12659
Förutbetalda hyror/årsavgifter				134497		148365
Övr upplupna kostnader				231983		164941
				477 567		403 782

13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsåret.

Södertälje 2024-04-29



Mladen Milenkovic
Ordförande



Elin Sperber Ossiansson
Ledamot



Gunnar Jernmo
Ledamot

Min revisionsberättelse lämnad



Eva Hellman
Vald revisor

REVISIONSSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vikingavägen 1, org nr 7696018-7209

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikingavägen 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enlig min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av föreningens finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens som har ansvaret för att årsredovisningen upprättats och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll, som den bedömer vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig den dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet, att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse, som innehåller mina uttalanden.

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsen förvaltning av Brf Vikingavägen 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning 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.

Slutsats

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

Södertälje den 14 maj 2024



Eva Hellman

Revisor