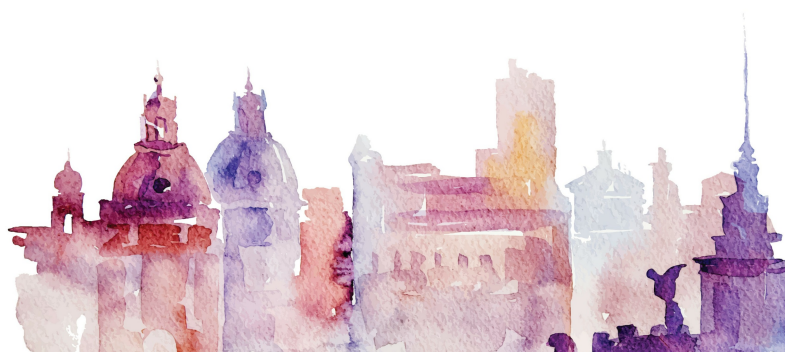


Brf Victorem

Org.nr: 769637-8152

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Victorem, organisationsnummer 769637-8152, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Victorem registrerades 2019-09-06 hos Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning under tiden. Upplåtelse kan avse även mark.

Varje lägenhetsinnehavare ska ta väl hand om sin del av eventuellt upplåten mark till lägenheten, såsom tex kratta grus, klippa gräs och ombesörja snöskottning.

En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens säte är i Åkersberga, Sverige

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna och Söderberg & Partners

Styrelse

Ordförande	Helena Havas
Ledamot	Joel Jönsson
Ledamot	Birk Sallander Falk
Ledamot	Jimmy Landen
Suppleant	Alva Hemingsson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Linda Björk, Markus Nyberg

Styrelsen har under året hållit 12sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Vicevärd har varit N/A

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-10.

På stämman deltog 10 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-07-19.

På stämman deltog 9 samt 6 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om 2023-07-19: godkännande av årsredovisning 2022 / 2023-12-30 val av ny revisor.

Revisor

Extern	Christian Kromnér
	Brf Revision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Julia Ollerup Falk

sammankallande, och Johanna Berger

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Lindgårdsvägen 13, 15, 17

Nybyggnadsår: 2020

Värdeår: 2020

Fastighetsbeteckning: SVINNINGE 1:313, 1:314, 1:315

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	3	141
3 rok	3	207
6 rok	6	774
Summa	12	1 122

Totalt antal bostadslägenheter: 12

Totalyta (m²): 1 122

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningens lån löpte ut 31/12 2022 och lades från och med 1 januari 2023 om till ny bindningstid på 2 år, ränta 4,84%.
- Med anledning av höjda räntor och rådande omvärldsläge var föreningen tvungen att höja avgifterna med 75% from januari 2023. Notis: I avgiften ingår även sophämtning och kallvatten. Dessa poster skulle enligt den ursprungliga ekonomiska planen, som ligger till grund till nuvarande avgiftsnivåer, betalas separat av varje enskilt hushåll. Detta är bokföreningstekniskt inte möjligt då vi är en BRF. Detta är också en bidragande faktor till att föreningens ekonomiska kalkyl inte håller med nuvarande avgiftsnivåer.
- Lindgårdsvägens vägförening ansökte 2021 om en justering av våra andelstal hos Lantmäteriet då de menar att föregående styrelse inte gav den korrekta bilden av antal bostäder som skulle byggas. Ärendet avgjordes i januari 2023 och beslutet vann laga kraft i april 2023. Föreningen betalade i april 2023 886 869 kr till Lindgårdsvägens vägförening för de nya andelstalen. Detta finansierades med att föreningen tog upp ett nytt lån på 900 000 kr. Lånet ligger med rörlig 3 månaders ränta.
- Styrelsen har under stor del av året haft dialog med Kustvillan om de åtgärder som ska göras efter 2 årsbesiktning 2022. Kustvillan påbörjade arbete med att åtgärda identifierade brister under slutet av 2023.
- Föreningen valde under 2023 en ny revisionsbyrå, Brf Revision.

Medlemsinformation

20 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med
att 3 bostadsrätter har överlåtits.
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
5 medlemmar har upptagits.

12 bostadsrätter

21 medlemmar vid räkenskapsårets slut

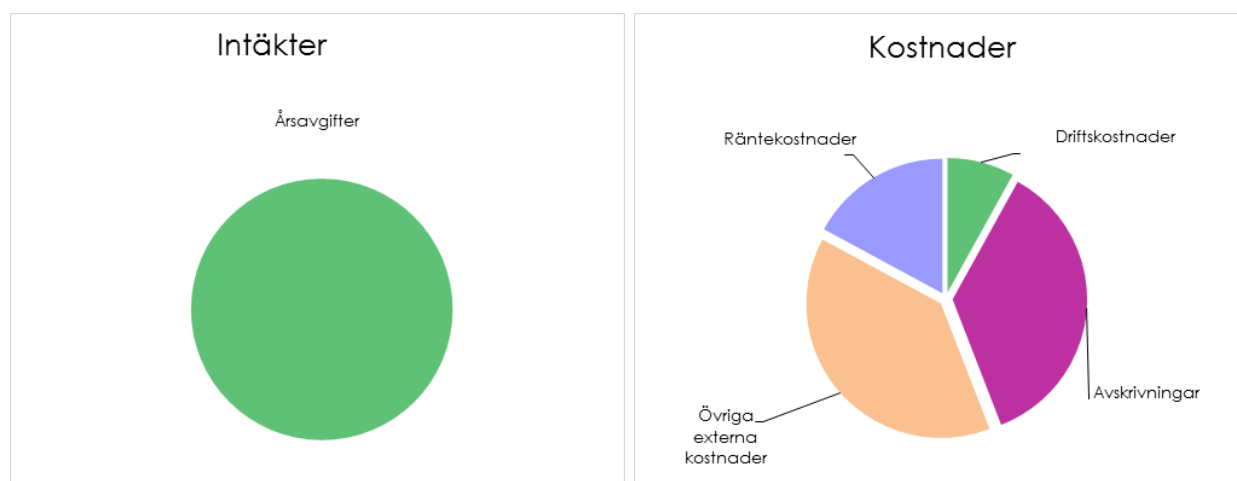
Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	776	443	406	8
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 784	- 1 020	- 972	- 258
Soliditet ¹ , %	85	86	86	41
Balansomslutning, tkr	60 278	61 260	62 320	62 504
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	691	395	362	
Skuldsättning per kvm	8 220			
skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 220			
sparande per kvm	55			
räntekänslighet	12			
energikostnad per kvm	91			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Under året har man haft engångskostnader på samfällighetsavgift på ca 886tkr. Det här är en engångskostnad som inte tillkommer nästa år. I resultat ingår avskrivningen på ca 923tkr. Det här påverkar inte föreningens likvid.



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 91 750 kronor.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 009 250	7 989 250	44 880	- 1 274 715	- 1 019 985
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			44 880	-44 880	
Balanseras i ny räkning				- 1 019 985	1 019 985
Årets resultat					- 1 784 375
Belopp vid årets utgång	47 009 250	7 989 250	89 760	- 2 339 580	- 1 784 375

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 339 580
Årets resultat	- 1 784 375
Totalt	- 4 123 955

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	44 880
Balanseras i ny räkning	- 4 168 835
Totalt	- 4 123 955

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	775 512	443 196
-----------------	---	---------	---------

Summa Rörelseintäkter**775 512****443 196****RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	2	-206 005	-211 326
----------------	---	----------	----------

Övriga externa kostnader	3	-992 285	-180 358
--------------------------	---	----------	----------

Avskrivningar		-923 220	-923 220
---------------	--	----------	----------

Summa Rörelsekostnader**-2 121 510****-1 314 904****RÖRELSERESULTAT****-1 345 998****-871 708****FINANSIELLA POSTER**

Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 377	-148 277
--	--	----------	----------

Summa Finansiella poster**-438 377****-148 277****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-1 784 375****-1 019 985****RESULTAT FÖRE SKATT****-1 784 375****-1 019 985****ÅRETS RESULTAT****-1 784 375****-1 019 985**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

59 989 311

60 912 531

Summa materiella anläggningstillgångar**59 989 311****60 912 531****SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****59 989 311****60 912 531**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

16 521

10 680

Summa kortfristiga fordringar**16 521****10 680**

Kassa och bank

Kassa och bank

272 311

336 465

Summa kassa och bank**272 311****336 465****SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****288 832****347 145****SUMMA TILLGÅNGAR****60 278 143****61 259 676**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

54 998 500

54 998 500

Fond för yttre underhåll

89 760

44 880

Summa bundet eget kapital**55 088 260****55 043 380**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 339 580

-1 274 715

Årets resultat

-1 784 375

-1 019 985

Summa fritt eget kapital**-4 123 955****-2 294 700****SUMMA EGET KAPITAL****50 964 305****52 748 680**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

6

0

8 415 000

Summa långfristiga skulder**0****8 415 000****SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER****0****8 415 000**

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

6

9 223 250

0

Leverantörsskulder

39 067

33 482

Övriga skulder

240

240

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

51 281

62 274

Summa kortfristiga skulder**9 313 838****95 996****SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER****9 313 838****95 996****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****60 278 143****61 259 676**

Kassaflödesanalys

Not 2023-01-01
2023-12-31

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	-1 345 998
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	923 220
Summa	-422 778

Erlagd ränta	-438 377
--------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-861 155
---	-----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning av rörelsefordringar	-5 841
Ökning av rörelseskulder	9 217 842

Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 350 846
---	------------------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Förändring av långfristiga skulder	-8 415 000
------------------------------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 415 000
--	-------------------

Årets kassaflöde	-64 154
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	336 465
---------------------------------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	272 311
-------------------------------------	----------------

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	15-100	1-6,7

Not 1. Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	775 512	443 196
Totalt nettoomsättning	775 512	443 196

I årsavgiften ingår endast årsavgiften. El, värme och andra driftskostnader tillkommer.

Not 2. Driftkostnader	2023	2022
Vatten och avlopp	101 872	144 312
Sophämtning	23 757	14 741
Energideklaration	0	18 750
Grovsopor/återvinning	1 903	0
Försäkring	26 851	23 173
Försäkringsersättningar	0	-20 587
Samfällighetskostnader	45 597	13 030
Förbrukningsinventarier	0	1 499
Reparation och underhåll	3 106	0
VVS	2 919	0
Markytor	0	10 744
Material	0	5 664
Totalt driftkostnader	206 005	211 326

Not 3. Övriga externa kostnader	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 190
Arvode ekonomisk förvaltning	33 372	31 908
Extra ekonomisk förvaltning	638	0
Revisionsarvode	30 375	28 385
Advokat- och rättegångskostnader	36 000	71 055
Konsultarvode	0	39 500
Bankkostnader	4 231	3 720
Övriga administrativa kostnader	0	800
Föreningsomkostnader	887 669	800
Totalt övriga externa kostnader	992 285	180 358

Not 4. Byggnader och mark**2023-12-31****2022-12-31****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden

62 832 824

62 832 824

Utgående anskaffningsvärden**62 832 824****62 832 824****Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar

- 1 920 293

- 997 073

Årets avskrivningar

- 923 220

- 923 220

Utgående avskrivningar**-2 843 513****-1 920 293****Utgående redovisat värde****59 989 311****60 912 531****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader

6 536 000

6 536 000

Taxeringsvärde mark

2 341 000

2 341 000

8 877 000**8 877 000****Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsförsäkring

9 477

7 899

FRUBO AB

2 854

2 781

Bostadsrätterna

4 190

0

Summa**16 521****10 680****Not 6. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Länsförsäkringar 2200062	2024-12-31	4,84 %	8 330 000	8 415 000
LF 9062 32 427 61	3 månader	4,55 %	893 250	0
Summa skulder till kreditinstitut			9 223 250	8 415 000

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-9 223 250

-85 000

0**8 330 000**

Lån som förfaller nästkommande år redovisas som kortfristig skuld enligt god redovisningssed.

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

Förskottsbetalda avgifter / hyror

51 281

62 274

Summa**51 281****62 274**

Not 8. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

16 000 000

16 000 000

Summa:

16 000 000

16 000 000

Underskrifter

Stockholm den ____ / ____ dag som framgår av min elektroniska signatur

Helena Havas

Joel Jönsson

Birk Sallander Falk

Jimmy Landen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Brf Revision

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Victorem 2023

ID: f3c8b920-1d97-11ef-8fee-17a4d5dcb818

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-29

Underskrifter

Brf Victorem
helena_havas@hotmail.com
Signerat: 2024-05-30 12:01 BankID Helena Anna Terez Havas

Brf Victorem
jimmy@jimmylanden.com
Signerat: 2024-06-02 17:14 BankID Jimmy Claes Gustav Landén

Revisor Brf Revision
christian@brfrevision.se
Signerat: 2024-06-03 09:03 BankID Christian Robert Kromnér

Brf Victorem
birk.sallander@gmail.com
Signerat: 2024-05-30 12:14 BankID BIRK SALLANDER FALK

Brf Victorem
sv.joel.jonsson@gmail.com
Signerat: 2024-06-02 20:05 BankID Sven Joel Jönsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Victorem 2023.pdf	658.9 kB	6a95 5db1 1291 dfab 7ee3 fa30 7bb1 bba6 2b4b a0e4 863a 47d0 1cac e5d2 5f66 7f98

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-29	10:50	Skapat Erik Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-05-30	12:01	Signerat Brf Victorem Genomfört med: BankID av Helena Anna Terez Havas. IP: 104.28.31.64
2024-05-30	12:14	Signerat Brf Victorem Genomfört med: BankID av BIRK SALLANDER FALK. IP: 193.180.83.34
2024-06-02	17:14	Signerat Brf Victorem Genomfört med: BankID av Jimmy Claes Gustav Landén. IP: 185.244.2.195
2024-06-02	20:05	Signerat Brf Victorem Genomfört med: BankID av Sven Joel Jönsson. IP: 193.180.83.81

Händelser

2024-06-03

09:03

Signerat | Revisor Brf Revision
Genomfört med: BankID av Christian Robert Kromnér. IP: 212.247.14.126



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: 1.19