

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Vikingen nr 2
Org nr: 785500–2122



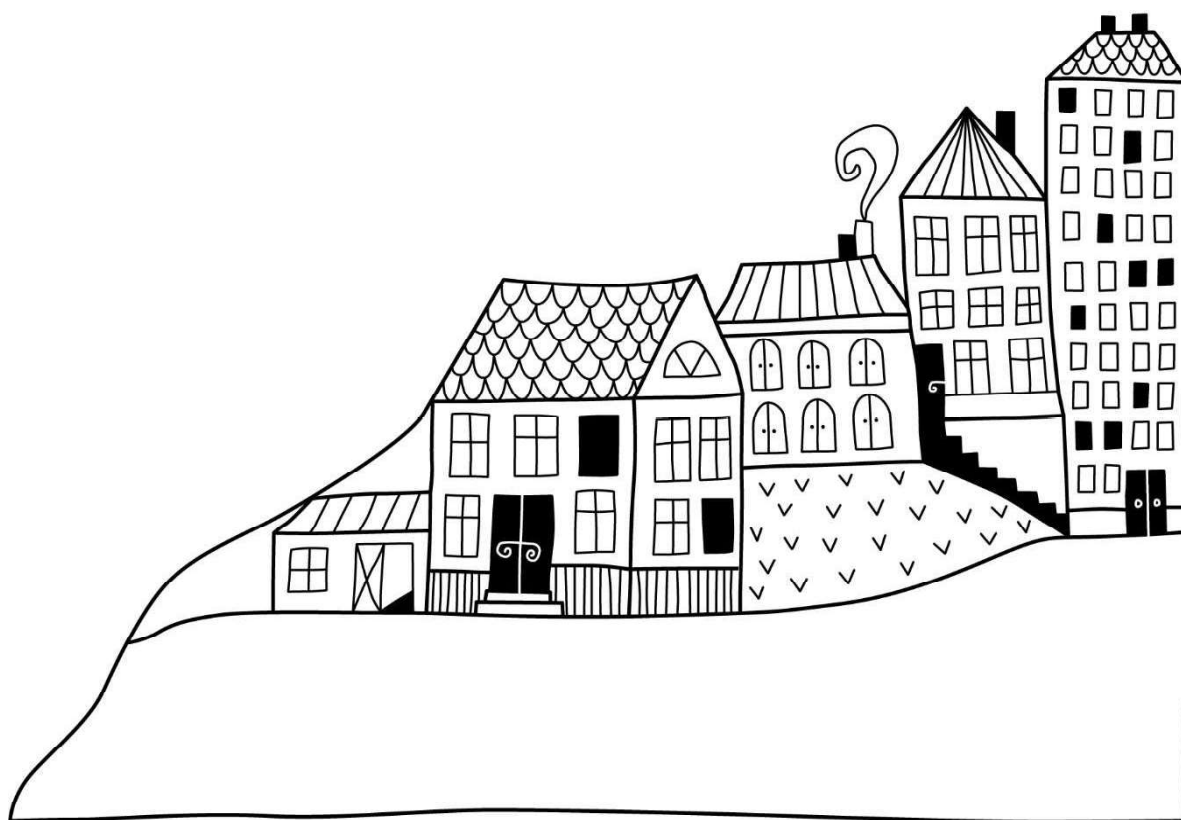
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vikingen nr 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 +772 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 100 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 872 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

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-platser	32

Total tomtarea	6 007 m ²
Total bostadsarea	1 988 m ²

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 10 tkr och planerat underhåll för 80 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 820 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 399 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 751 tkr (365 kr/m².)

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 belysning vid källaringång och förråd	2023
Byte av kulvert	2023
Div. plåt och takarbeten	2023
Ny gräsmatta	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Byte av utebelysning / parkstolpar	80

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	2025
Daniel Forsblom	Ledamot	2025
Tommy Andersson	Ledamot	2026
Lena Karlsson	Ledamot	2026
Inga Bergkvist	Ledamot	2025
Peter Sundgren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Isetoft	Suppleant	2026
Ulla Lundin	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Toivanen	Förtroendevald revisor	2026
Tomas Elfving	Förtroendevald revisor	2026

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.

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01.

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 320	2 202	2 089	2 061	2 002
Resultat efter finansiella poster	772	133	253	-126	702
Soliditet %	23	24	22	18	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	98	97	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 135	1 086	1 025	1 014	980
Energikostnad kr/kvm	304	306	277	284	266
Sparande kr/kvm	91	393	417	429	414
Skuldsättning kr/kvm	3 018	3 246	3 460	3 839	4 038
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 018	3 246	3 460	3 839	4 038
Räntekänslighet %	2,7	3,0	3,4	3,8	4,1

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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 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 per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet: Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. 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	2 846 098	−819 734	132 525
Disposition enl. årsstämmobeslut			132 525	−132 525
Reservering underhållsfond		751 000	−751 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−80 288	80 288	
Årets resultat				772 105
Vid årets slut	42 555	3 516 810	−1 357 921	772 105

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−687 209
Årets resultat	772 105
Årets fondreservering enligt stadgarna	−751 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	80 288
Summa	−585 816

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 585 816**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 320 474	2 202 063
Övriga rörelseintäkter	Not 3		10 794
Summa rörelseintäkter		2 320 474	2 212 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−981 826	−1 514 950
Övriga externa kostnader	Not 5	−243 445	−210 865
Personalkostnader	Not 6	−12 504	−21 323
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−100 186	−100 186
Summa rörelsekostnader		−1 337 961	−1 847 324
Rörelseresultat		982 526	365 533
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 404	142
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−211 825	−233 510
Summa finansiella poster		−210 421	−233 008
Resultat efter finansiella poster		772 105	132 525
Årets resultat		772 105	132 525



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 961 454	8 061 640
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 961 454	8 061 640
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		7 979 454	8 079 640
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	4 100	12 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	143 157	87 023
Summa kortfristiga fordringar		147 257	99 767
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 242 551	894 451
Summa kassa och bank		1 242 551	894 451
Summa omsättningstillgångar		1 389 808	994 218
Summa tillgångar		9 369 262	9 073 858



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 555	42 555
Fond för yttre underhåll		3 516 810	2 846 098
Summa bundet eget kapital		3 559 365	2 888 653
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 357 921	−819 734
Årets resultat		772 105	132 525
Summa fritt eget kapital		−585 816	−687 209
Summa eget kapital		2 973 549	2 201 444
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 284 000	1 573 435
Summa långfristiga skulder		4 284 000	1 573 435
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 715 008	4 879 955
Leverantörsskulder	Not 18	110 276	74 067
Skatteskulder	Not 19	8 250	20 130
Övriga skulder	Not 20	14 501	36 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	263 678	287 905
Summa kortfristiga skulder		2 111 713	5 298 978
Summa eget kapital och skulder		9 369 262	9 073 858



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	982 526	365 533
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	100 186	100 186
	1 082 712	465 719
Erhållen ränta	1 404	502
Erlagd ränta	-223 568	-235 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	860 548	230 978
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-47 490	-12 970
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-10 576	13 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten	802 482	231 779
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-454 382	-425 409
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-454 382	-425 409
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	348 100	-193 630
Likvida medel vid årets början	894 451	1 088 081
Likvida medel vid årets slut	1 242 551	894 451
Kassa och Bank BR	1 242 551	894 451

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 255 808	2 158 100
Hyror, p-platser	55 950	38 400
Hyror, övriga	8 400	4 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 250	-800
Övriga ersättningar	2 579	2 363
Summa nettoomsättning	2 320 487	2 202 063

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	10 674
Övriga rörelseintäkter	0	120
Summa övriga rörelseintäkter	0	10 794

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-80 288	-549 482
Reparationer	-10 078	-59 810
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 599	-43 599
Försäkringspremier	-32 805	-32 805
Kabel- och digital-TV	-47 448	-47 448
Återbäring från Riksbyggen	300	1 700
Obligatoriska besiktningar	0	-20 000
Snö- och halkbekämpning	-25 953	-39 120
Förbrukningsinventarier	-12 642	-7 769
Fordons- och maskinkostnader	-508	-585
Vatten	-155 032	-150 023
Fastighetsel	-66 509	-58 983
Uppvärmning	-383 754	-398 507
Sophantering och återvinning	-59 397	-58 450
Förvaltningsarvode drift	-64 113	-50 069
Summa driftskostnader	-981 826	-1 514 950



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-207 715	-169 424
IT-kostnader	-999	0
Övriga förvaltningskostnader	-21 500	-26 377
Kreditupplysningar	-150	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 579	-2 363
Kontorsmateriel	-4 273	-740
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	-2 700
Bankkostnader	-3 530	-3 111
Övriga externa kostnader	0	-6 150
Summa övriga externa kostnader	-243 445	-210 865

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	1 405	-2 922
Styrelsearvoden	-15 080	-14 785
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 200	0
Pensionskostnader	0	-1 002
Sociala kostnader	3 372	-2 614
Summa personalkostnader	-12 504	-21 323

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-100 186	-100 186
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-100 186	-100 186

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	360
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	360

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 404	0
Övriga ränteintäkter	0	142
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 404	142

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-211 825	-233 510
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-211 825	-233 510

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 022 366	12 022 366
	12 022 366	12 022 366
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 022 366	12 022 366

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 960 726	-3 860 541
	-3 960 726	-3 860 541

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-100 186	-100 186
	-100 186	-100 186

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 060 912	-3 960 727
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	7 961 454	8 061 640
-----------	-----------	-----------

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

	14 533 000	14 533 000
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	333 320	333 320
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	333 320	333 320
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	–333 320	–333 320
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	–333 320	–333 320
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18 000	18 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	18 000	18 000

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 100	12 744
Summa övriga fordringar	4 100	12 744

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 504	32 805
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 791	42 356
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 862	11 862
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 157	87 023

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	753 513	52 109
Transaktionskonto	489 038	842 342
Summa kassa och bank	1 242 551	894 451

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	5 999 008	6 453 390
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 563 008	-4 588 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-152 000	-291 955
Långfristig skuld vid årets slut	4 284 000	1 573 435

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,61%	2025-09-25	1 865 390,00	0,00	302 382,00	1 563 008,00
SWEDBANK	2,95%	2029-10-25	4 588 000,00	0,00	152 000,00	4 436 000,00
Summa			6 453 390,00	0,00	454 382,00	5 999 008,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 1 563 000 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. På övrigt lån ska föreningen amortera 152 000kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	110 276	51 417
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	22 650
Summa leverantörsskulder	110 276	74 067

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	8 250	8 607
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	43 599
Debiterad preliminärskatt	0	-32 076
Summa skatteskulder	8 250	20 130

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	14 501	23 849
Skuld sociala avgifter och skatter	0	13 133
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
Summa övriga skulder	14 501	36 922

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	0	1 405
Upplupna räntekostnader	22 862	34 605
Upplupna elkostnader	9 012	6 282
Upplupna vattenavgifter	13 029	12 215
Upplupna värmekostnader	45 120	51 048
Upplupna kostnader för renhållning	72	370
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 338	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	171 245	181 980
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	263 678	287 905

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 209 890	9 209 890

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 23 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 09222115557540752229

Dokument

Årsredovisning 2024
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-03-05 09:50:58 CET (+0100) av Sara Gröning (SG)
Färdigställt 2025-03-07 10:52:19 CET (+0100)

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 2025-03-05 09:59:07 CET (+0100)

Tommy Andersson (TA)
tommy25a@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMY ANDERSSON"
Signerade 2025-03-06 13:42:04 CET (+0100)

Inga Bergkvist (IB)
inga.bergqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGA MARGARETA BERGKVIST"
Signerade 2025-03-06 09:04:59 CET (+0100)

Lena Karlsson (LK)
lena2000@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
LENA KARLSSON"
Signerade 2025-03-05 11:08:30 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540752229

Daniel Forsblom (DF)

danneforsblom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL FORSBLOM"

Signerade 2025-03-05 11:17:40 CET (+0100)

Peter Sundgren (PS)

peter.sundgren@riksbyggen.se



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

Signerade 2025-03-05 10:53:44 CET (+0100)

Jörgen Toivonen (JT)

bluefox@telia.com



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

Signerade 2025-03-06 14:52:58 CET (+0100)

Tomas Elfving (TE)

tomas.17a@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS ELFVING"

Signerade 2025-03-07 10:52:19 CET (+0100)

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 2019.

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

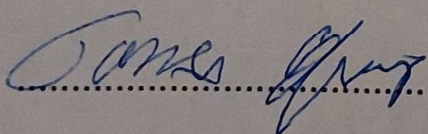
Då övrigt intet förekommit, som ger anledning till anmärkning
får vi föreslå:

Att balans samt resultaträkningarna godkännes

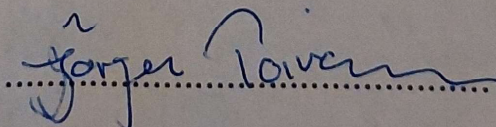
samt, att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Sandviken

29/12 2019



Tomas Elfving



Jörgen Toivanen

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetsservice 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 skuldyngd 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.

Årsavgift

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 planenliga 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



