



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Vikingen 1 | Sandviken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vikingen 1 I Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-2114 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vaccinet 1	1943-12-20	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 728
3	garageplatser MC	18
33	p-platser	0
Totalt 70 objekt		1 746

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 30 st 1.5 rok, 1 st 2 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders AsplundLena Nordlund	Ordförande
Ann-Sofie Örn	Sekreterare
Åke Wickström	Ledamot
Lena Nordlund	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hela styrelse.n
Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av styrelsen.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson, med Håkan Mattson som suppleant, vald vid föreningsstämman.
Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. Stämman tog det första beslutet av två om nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.
En förändring av årsavgiften med +5,9% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-22.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2018	Målning av fönster, invändigt och utvändigt.
2019	Utbyte motorvärmare. Torktumlare, termostater.
2020	Vattenskada otät skorsten. Fuktskada källare avloppstam. Dränering fastighetsgrund. Kappilärbrytande skick samt dräneringsrör och ventiler inlagda runt fastigheterna. Staket framför gräsytor. Ny tvättmaskin. Stambyte läckage Vikingavägen 20.
2023	Låsbyte portar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Målning av källare
Fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	207	316	314	280	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 893	5 068	5 190	5 325	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 944	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	0
Energikostnad, kr/kvm	308	276	273	259	0
Årsavgifter, kr/kvm	996	967	945	907	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 024	992	973	935	0
Nettoomsättning, tkr	1 779	1 714	1 681	1 616	1 591
Resultat efter finansiella poster, tkr	-152	273	269	200	154
Soliditet, %	15	16	13	11	11

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning om räkenskapsårets förlust: Årets resultat är -152 tkr. Det negativa resultatet beror främst på ökade underhållskostnader. Styrelsen bedömer inte att årets negativa resultat påverkar förmågan att finansiera framtida åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	24 895	0	0	24 895
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	827 941	0	-167 864	660 077
S:a bundet eget kapital, kr	852 836	0	-167 864	684 972
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	561 568	272 804	167 864	1 002 235
Årets resultat, kr	272 804	-272 804	-152 490	-152 490
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	834 372	0	15 374	849 745
S:a eget kapital, kr	1 687 208	0	-152 490	1 534 717

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 72 000 kr samt ianspråktagande skett med 239 864 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	834 371
Årets resultat, kr	-152 490
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	681 881

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-72 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	239 864
Balanseras i ny räkning, kr	849 745

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflöde med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 779 377	1 714 282
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 082	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 787 459	1 714 282
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-989 084	-884 917
Underhåll enligt plan	Not 5	-239 864	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-135 298	-102 465
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-58 967	-39 030
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-273 273	-273 273
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 696 486	-1 299 685
RÖRELSERESULTAT		90 972	414 597
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 461	233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 018	-142 026
Övriga finansiella poster	Not 9	-905	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-243 462	-141 793
ÅRETS RESULTAT		-152 490	272 804

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	9 222 490	9 495 764
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 222 490	9 495 764
Summa anläggningstillgångar		9 222 490	9 495 764
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		20 270	40 104
Avräkningskonto HSB		1 124 318	1 153 533
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	63	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	72 310	65 731
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 216 961	1 259 417
Summa omsättningstillgångar		1 233 371	1 282 145
SUMMA TILLGÅNGAR		10 455 861	10 777 909

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	24 895	24 895
Fond för yttre underhåll	660 077	827 941
<i>Summa bundet eget kapital</i>	684 972	852 836
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 002 235	561 568
Årets resultat	-152 490	272 804
<i>Summa fritt eget kapital</i>	849 745	834 371
Summa eget kapital	1 534 717	1 687 207
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	6 067 827	2 374 754
<i>Summa långfristiga skulder</i>	6 067 827	2 374 754
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 475 589	6 382 656
Medlemmarnas inre fond	Not 15	19 399
	19 399	19 399
Leverantörsskulder	54 281	54 725
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 429
	3 429	4 594
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	450
	450	910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	300 169
	300 169	253 664
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 853 317	6 715 948
Summa skulder	8 921 144	9 090 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 455 861	10 777 909

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	90 972	414 597
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	273 273	273 273
	<u>364 246</u>	<u>687 870</u>
Erhållen ränta	1 461	233
Erlagd ränta	-227 450	-141 850
Övriga poster	-905	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>137 351</u>	<u>546 253</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 241	-39 839
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	27 868	-7 293
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>178 461</u>	<u>499 121</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-213 994	-211 032
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-213 994</u>	<u>-211 032</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-35 533	288 089
Likvida medel vid årets början	1 176 262	888 173
Likvida medel vid årets slut	<u>1 140 728</u>	<u>1 176 262</u>
	-35 533	288 089

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 842 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	1 720 392	1 670 196
Hysesintäkt lokaler	2 400	2 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	48 300	39 100
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 827	1 684
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 458	902
	1 779 377	1 714 282
* I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten och tv.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	8 082	0
	8 082	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-65 723	-28 899
El	-50 797	-41 257
Uppvärmning	-328 063	-293 994
Vatten	-159 179	-140 984
Renhållning	-70 588	-64 259
TV, bredband, iptelefoni	-33 031	-38 458
Förvaltningskostnader	-192 886	-180 680
Försäkringar	-41 897	-42 450
Fastighetsskatt	-41 080	-41 082
Övriga driftskostnader	-5 842	-12 854
	-989 084	-884 917
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-239 864	0
	-239 864	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 656	-9 969
Övriga förvaltningskostnader	-89 751	-83 437
Kostnader överlåtelse och panter	-5 514	-1 208
Kontorsutrustning och -material	-779	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 160	-6 910
Konsulter	-9 520	0
Förbrukningsinventarier	-3 919	-941
	-135 298	-102 465
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-47 000	-28 450
Övriga arvoden	0	-1 600
Sociala avgifter	-11 967	-8 980
	-58 967	-39 030
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-185 148	-185 148
Markanläggningar	-88 125	-88 125
	-273 273	-273 273
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Låneaviseringar	-905	0
	-905	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

11 574 665

11 574 665

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

2 506 250

2 506 250

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**14 080 915****14 080 915****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 401 557

-4 216 409

Årets avskrivningar byggnader

-185 148

-185 148

Ingående avskrivningar markanläggningar

-183 594

-95 469

Årets avskrivningar markanläggningar

-88 125

-88 125

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 858 425****-4 585 151****Utgående redovisat värde****9 222 490****9 495 764**

Redovisade värden byggnader

6 987 959

7 173 107

Redovisade värden markanläggningar

2 234 531

2 322 656

Fastighetsbeteckning: Vaccinet 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	11 200 000	2 494 000	13 694 000	13 694 000
		11 200 000	2 494 000	13 694 000	13 694 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

10 106 000

10 106 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**10 106 000****10 106 000****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

63

49

63**49****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

43 558

37 904

Förutbetalad kabel-TV och bredband

5 530

5 563

Förutbetalad administration

7 546

7 211

Förutbetalad fastighetsskötsel

15 676

15 053

72 310**65 731****Not 13 BANK**

Handelsbanken

16 283

21 664

Swedbank

127

836

16 410**22 500**

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränterändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,34%	2026-04-30	2 028 262	40 976
Stadshypotek		3,54%	2026-12-30	1 894 000	56 000
Swedbank		1,53%	2024-08-23	2 316 213	61 356
Swedbank		4,66%	2026-08-25	2 246 400	62 400
Sandvik				58 541	0
				8 543 416	220 732

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 067 827

Nästa års amortering av långfristig skuld

159 376

Lån som ska konverteras inom ett år

2 316 213

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 475 589

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,52%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

882 928

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

7 439 756

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

19 399

19 399

19 399**19 399****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

3 429

4 594

3 429**4 594****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder

450

910

450**910****Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen semesterskuld

30 850

30 050

Upplupna sociala avgifter

9 693

9 442

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

62 461

51 863

Upplupna räntekostnader

25 172

8 604

Upplupen revision

12 750

20 969

Förutbetalda årsavgifter och hyror

135 183

127 165

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

24 060

5 571

300 169**253 664**

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Asplund.....
Ann-Sofie Örn.....
Lena Nordlund.....
Åke Wickström

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

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vikingen 1 i Sandviken
Org.nr. 785500-2114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikingen 1 i Sandviken för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.



- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vikingen 1 i Sandviken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sandviken den

Johanna Gustavsson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Vikingen 1 i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS ASPLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 08:41:35



LENA NORDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 15:32:21



ANN-SOFIE ÖRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 13:01:55



ÅKE WICKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 18:37:19



JOHANNA GUSTAVSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-02 kl. 11:12:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Vikingen 1 i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-02 kl. 11:13:22



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.