

BRF Freja i Vikingstad Linköping
Org nr 769637-6859

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Ordinarie föreningsstämma anordnades 2024-04-15 Vid stämman närvarade 34 medlemmar varav 24 st röstberättigande.

Efter ordinarie föreningsstämma 2024-04-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Karl Hallqvist	Ordförande	2025
Bertil Jansson	Ledamot	2025
Tim Anderstedt	Ledamot	2025
Anders Karlsson	Ledamot	2025
Sonny Hasselquist	Ledamot	2025
Erika Lundqvist	Ledamot	2025 (Avgått under året)
Joacim Liljeroos	Suppleant	2025
Ronja Trinks	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möten efter årsstämman.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades av Bolagsverket 2022-09-14.

Föreningens styrelse har sitt säte i Linköpings kommun, Östergötlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

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

Föreningsstämman reserverade 114 600 (2 prisbasbelopp) kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Bankeberg 11:342 i Linköping kommun. Fastigheten består av 56 lägenheter i 13 st huskroppar i 2 plan. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

8 st 2 rum och kök på 54 m².

24 st 3 rum och kök på 70 m².

24 st 4 rum och kök på 82 m².

Därtill tillkommer det 2 st förrådsbyggnader som innehåller lägenhetsförråd, cykelförråd och undercentral (UC). Därtill tillkommer det 56 st parkeringsplatser varav 9 st har Elbils laddning och 15 st har uttag för motorvärmare.

Nybyggnadsår och värdeår är 2021. Lägenheterna upplåtes med bostadsrätt.

Totala ytan är 4 080 m².

Föreningen har en aktuell underhållsplan framtagen tillsammans med HSB. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2074. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 71 279 000 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation. Det årliga underhållsbehovet i dagens penningvärde återspeglas av summan av föreningens avskrivningar och avsättning till fond för periodiskt underhåll. Detta behov beräknas öka i takt med inflationen

Under räkenskapsåret har sju bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg-Hansa Försäkringar.

Föreningen har ett avtal med Mälardalens Bostadsförvaltning AB (MBF) om ekonomisk förvaltning och HSB om tillsyn och fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	3 170 514	3 122 890	2 866 832
Resultat efter finansiella poster	kr	-880 445	-563 054	-307 390
Soliditet	%	66	66	66
Likviditet	%	323	291	203
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	695	681	625
Skuldsättning per kvm	kr	11 302	11 363	11 424
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 302	11 363	11 424
Energikostnad per kvm	kr	116	93	75
Räntekänslighet (total avgift)	%	16,3	16,7	18,3
Sparande per kvm	kr	148	200	243
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	89,44		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen är nybildad år 2021 vilket bidrar till höga avskrivningar om -1 1290 813 kr samt så har föreningen räntekostnader om -1 118 006kr vilket har resulterat i en förlust för räkenskapsåret. Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Föreningen har en finansieringsplan som tar hänsyn till fastighetens bedömda underhållsbehov, inflationstakt och räntenivå. Inför 2025 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften (se Väsentliga händelser). Därtill har föreningen en finansieringsplan för att bedöma framtida avgiftsnivå.

Styrelsens bedömning är därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	92 280 000	230 439	-2 408 060	-563 054
Reservering till yttre fond		166 464	-166 464	
Ianspråktagande av yttre fond		-99 591	99 591	
Balansering av föregående års resultat			-563 054	563 054
Årets resultat				-880 445
Belopp vid årets utgång	92 280 000	297 312	-3 037 987	-880 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 037 988
Årets resultat	-880 445
	-3 918 433

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	843 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-202 569
I ny räkning balanseras	-4 558 864
	-3 918 433

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-880 445
Dispositioner	-640 431
Årets resultat efter dispositioner	-1 520 876

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	937 743
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 170 514	3 122 890
Övriga rörelseintäkter		0	10 690
Summa rörelseintäkter		3 170 514	3 133 580
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 174 125	-1 097 223
Periodiskt underhåll	5	-202 569	-99 591
Övriga externa kostnader	6	-186 351	-124 600
Arvoden och personalkostnader	7	-133 641	-112 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 280 813	-1 280 813
Summa rörelsekostnader		-2 977 499	-2 714 970
Rörelseresultat		193 015	418 610
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	44 546	29 273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 118 006	-1 010 937
Summa finansiella poster		-1 073 460	-981 664
Resultat efter finansiella poster		-880 445	-563 054
Årets resultat		-880 445	-563 054
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-880 445	-563 054
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		202 569	99 591
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-843 000	-166 464
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 520 876	-629 927

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

132 841 034

134 108 635

Inventarier, verktyg och installationer

10

158 537

171 748

Summa materiella anläggningstillgångar

132 999 571

134 280 383

Summa anläggningstillgångar

132 999 571

134 280 383

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

9 740

125

Övriga fordringar

11

89 137

87 362

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

53 532

24 885

Klientmedel i SHB

2 053 286

1 974 625

Summa kortfristiga fordringar

2 205 695

2 086 997

Summa omsättningstillgångar

2 205 695

2 086 997

Summa tillgångar

135 205 266

136 367 380

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		92 280 000	92 280 000
Fond för yttre underhåll		297 312	230 439
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>92 577 312</u>	<u>92 510 439</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 037 988	-2 408 061
Årets resultat		-880 445	-563 054
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 918 433</u>	<u>-2 971 115</u>
Summa eget kapital		88 658 879	89 539 324
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	32 104 194	16 139 133
Summa långfristiga skulder		32 104 194	16 139 133
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	14 007 609	30 221 346
Leverantörsskulder		68 181	81 615
Övriga skulder	14	0	47 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		366 403	337 979
Summa kortfristiga skulder		14 442 193	30 688 923
Summa eget kapital och skulder		135 205 266	136 367 380

Kassaflödesanalys

**2024-01-01
-2024-12-31** **2023-01-01
-2023-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 193 016 418 609
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 1 280 813 1 280 813

Erhållen ränta 44 545 29 274
Erlagd ränta -1 118 006 -1 010 937

400 368 717 759

Ökning/minskning kundfordringar -5 232 0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -34 805 10 859
Ökning/minskning leverantörsskulder -13 434 -59 050
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -19 560 -104 333

Kassaflöde från den löpande verksamheten 327 337 565 235

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -248 676 -248 676

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -248 676 -248 676

Årets kassaflöde 78 661 316 559
Likvida medel vid årets början 1 974 625 1 658 066

Likvida medel vid årets slut 2 053 286 1 974 625

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 Årsredovisning och koncernredovisning (K2).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Inventarier	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Årsavgifterna höjdes med 2,5% från och med 2025-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 835 744	2 780 064
Hyror parkering & garage	181 700	180 400
Elavgifter	15 746	11 822
Kabel-TV avgifter	136 416	136 416
Övriga intäkter	6 458	18 538
Brutto	3 176 064	3 127 240
Övriga vakanser hyresförluster	-5 550	-4 350
Summa nettoomsättning	<u>3 170 514</u>	<u>3 122 890</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten för föreningens medlemmar.
Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet
inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	241 929	290 591
Reparationer, löpande underhåll	182 689	113 546
Elavgifter	53 103	48 383
Uppvärmning	299 134	226 306
Vatten och avlopp	122 162	106 729
Renhållning	89 007	86 383
Försäkringar	63 287	53 417
Kabel-TV / Internet	122 814	168 169
Övriga fastighetskostnader	0	3 700
Summa driftskostnader	1 174 125	1 097 224

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Energibesiktning	0	43 750
Garantibesiktning	0	43 750
Brevlådor	0	12 091
OVK	59 650	0
Plåtarbete tak	142 919	0
Summa periodiskt underhåll	202 569	99 591

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Indrivning	6 164	225
Revision	20 950	27 500
Föreningsmöten	3 550	1 038
Ekonomisk och administrativ förvaltning	76 940	73 885
Övriga förvaltningskostnader	15 823	15 682
Konsultarvoden	55 000	0
Övriga externa tjänster	1 654	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 270	6 270
Summa övriga externa kostnader	186 351	124 600

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	105 000	92 600
Sociala kostnader	28 641	20 143
Summa arvoden, personalkostnader	<u>133 641</u>	<u>112 743</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	42 758	29 086
Övriga ränteintäkter	1 788	187
Summa finansiella intäkter	<u>44 546</u>	<u>29 273</u>

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125 912 219	125 912 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 912 219	125 912 219
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 954 909	-1 687 308
Årets avskrivningar	-1 267 601	-1 267 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 222 510	-2 954 909
Utgående planenligt värde	<u>121 689 709</u>	<u>122 957 310</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 151 325	11 151 325
Utgående planenligt värde	11 151 325	11 151 325
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>132 841 034</u>	<u>134 108 635</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
	<u>68 400 000</u>	<u>68 400 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	68 400 000	68 400 000
	<u>68 400 000</u>	<u>68 400 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	198 173	198 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 173	198 173
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 424	-13 212
Årets avskrivningar	-13 212	-13 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 636	-26 424
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>158 537</u>	<u>171 749</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	89 137	87 362
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>89 137</u>	<u>87 362</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	3,33	3 Månaders	13 833 537
SBAB	2,90	2027-09-13	16 139 133
SBAB	1,25	2026-08-27	16 139 133
Summa skulder till kreditinstitut			46 111 803
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-248 676
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-13 758 933
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			32 104 194
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			44 868 423

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	46 920 000	46 920 000
Summa ställda säkerheter	46 920 000	46 920 000

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	0	27 780
Sociala avgifter	0	20 143
Skulder till MBF	0	60
	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>47 983</u>

Vikingstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Karl Hallqvist
Ordförande

Bertil Jansson

Tim Anderstedt

Anders Karlsson

Sonny Hasselquist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

KARL HALLKVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-05 12:49:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Olof Emanuel Hallkvist

Karl Hallkvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.70.66.183

TIM ANDERSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-05 13:49:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tim Andreas Anderstedt

Tim Anderstedt

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.148.53

ANDERS KARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-05 12:53:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Johan Karlsson

Anders Karlsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.66.147.114

SONNY HASSELQUIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-05 12:06:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SONNY HASSELQUIST

Sonny Hasselquist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.187.167.32

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-10 16:17:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Viktor Bertil Jansson

Bertil Jansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.84.161

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-11 07:05:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.126