
Bostadsrättsföreningen Vikingavägen 1



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

**Räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31**

Brf Vikingavägen 1

Org.nr 769608-7209

1(10)

ÅRSREDOVISNING 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vikingavägen 1 avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Efter val vid den ordinarie föreningsstämman den 23 maj och konstitueringsmöte den 27 maj 2024 fick styrelsen följande sammansättning.

Styrelse

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

Revisor

Tord Hjerpe Trygg Ekonomi i Norden AB

Valberedning

Mitchell Sjöfjan

Allmänt

Ändringar har skett i Årsredovisningslagen (SFS 1995:1554) vilket medför att en Brf ska lämna upplysningar om nettoomsättning, soliditet, årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, fördelad på bostäder och lokaler, skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt samt årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna. Information om angivna upplysningar lämnas i denna förvaltningsberättelse, bl a under rubrik Nyckeltal.

Ändringar har även skett Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) vilket medfört att föreningens stadgar måste anpassas efter ändringarna. Nya stadgar har därför tagits fram som godkänts i samband ordinarie föreningsstämma 23 maj 2024 och extra föreningsstämma 26 oktober 2024. Stadgarna har dessutom godkänts av Bolagsverket 9 december 2024.

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

Föreningen är begreppsmässigt en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Barkassen 8 med adresserna Vikingavägen 1A och 1B, Södertälje kommun. Huset byggdes 1957 med renovering av fastigheten utvändigt och invändigt inklusive stambyte som utfördes 1992-1993. Föreningen tillträdde fastigheten den 1 november 2005.

Den totala ytan för fastigheten är 2564 kvadratmeter varav 2072 kvm boarea. Ytan för bostadsrätter uppgår till 2504 kvm, lokalytan uppgår till 501 kvm och övrig boyta 21 kvm.

Marken är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal tecknades med Södertälje kommun 2016 och gäller i 20 år, d v s till 2036.

M
Olin

Verksamheten

2(10)

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2024, närvarande 8 medlemmar. Styrelsen har under 2024 haft tio (10) protokollförda sammanträden.

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

Medlemsinformation

Gemensam städdag genomfördes den 18 maj och 26 oktober. Deltagarantalet var 13 personer under vårstädningen och 14 personer under höststädningen.

Under året har tre (3) överlåtelser av bostadsrätter skett. Samtliga har beviljats medlemskap i föreningen samt att samtliga säljare har beviljats utträde ur föreningen. Antalet medlemmar i föreningen vid årets slut uppgår till 37 personer.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna Sverige.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

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

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

Inga ombyggnationer har skett i själva fastigheten.

Löpande underhåll har genomförts efter uppkomna behov under året. Särskild underhållsplan för 2024 har inte upprättats.

Föreningens avtal med Anticimex beträffande företagstjänst för bekämpning av skadedjur omkring fastigheten med hjälp distansövervakning kvarstår.

Beträffande cykelförvaring undersöks olika möjligheter såväl inomhus som utomhus.

Förslag på åtgärd beträffande ventilation i restauranglokalen inväntas från leverantör.

Hissleverantören Kone har meddelat att leverans av reservdelar och support till Kone TMS styrsystem upphör under 2024. Efter överenskommelse med Kone har föreningen upphandlat reservutrustning i form av kretskort som kan tillgodose framtida behov i samband reparationer.

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

MSB har genomfört en tillsyn av fastighetens skyddsrum. Någon anmärkning gjordes inte i samband med tillsynen.

Södertälje Kommun har erbjudit att införa trygghetslås i fastigheter där brukare bor. Föreningen är godkänt att installation av trygghetslås får genomföras vilket skett i två lägenheter samt entren.

Undersökning beträffande förekomst av radon i fastigheten påbörjades i oktober 2024. Undersökningen pågår till februari 2025 varefter resultat kommer att redovisas av extern leverantör.

En planerig stamspolning har utförts i en del av fastigheten.

gn 14
H

Undercentralen för fjärrvärme har haft uppkopplingsproblem till Schneider. En ny router har införskaffats och internetuppkopplingen fungerar nu väl.

3(10)

Golvytan i övre källarplan utanför hissen har fått ny beläggning.

Metallskyddet vid lastkajen utanför restauranglokalen har bytts ut till nytt.

Vattenmätaren har bytts ut så att Telge Nät kan utföra distansövervakning av vattenförbrukning.

Säkerhetsselar för takarbete har införskaffats.

Ekonomi

Det nya avtalet med Telia för bredband och basutbud för TV har medfört en mindre höjning av avgiften för detta.

Avgifter för lokaler har under 2024 höjts enligt gällande indexavtal.

Sedan den 1 januari 2010 sköter föreningens styrelse själva all ekonomisk förvaltning. Inga negativa effekter av detta har kunnat iakttagas under 2024.

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

Amortering för ett av de tre långfristiga lånen sker med 180 000 kr per år.

I samband med omläggningen för ett av de tre lånen gjordes en extra amortering på 300 000 kr.

Föreningens totala låneskuld per den 31 december 2024 uppgår till 13963 tkr.

Taxeringsvärdet för fastigheten Barkassen 8 är för närvarande 26288 tkr.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2417	2385	2025	2 107	1 970
Rörelseresultat	511	507	275	434	325
Resultat efter finansposter	168	191	56	199	81
Balansomslutning	29 730	30 098	30 709	31 158	31 146
Fond för yttre underhåll	498	419	340	261	196
Soliditet (%)	51	49	47	47	46

Nyckeltal

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt uppgår till 693 kr

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt uppgår till 5576 kr.

Skuldsättning per total kvadratmeteryta uppgår till 5448 kr.

Räntekänslighet beräknas efter den totala skuldsättningen i förhållande till intäkten av årsavgifterna vilket blir 8,046. Resultatet utgör grund för eventuella avgiftshöjningar vid ökade räntekostnader.

Årsavgifternas andel i procent av den totala rörelseintäkter är 71,5%.

Energikostnaden (värme, VA, fastighetsel) per kvadratmeter uppgår till 225 kr.

Kostnadsanalys redovisas som bilaga till balansräkningen.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Förändringar i eget kapital

4 (10)

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL		
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre u-håll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 985 000	390 000	17 394 730	419 209	-18 276 034	190 662
Disposition enl. stämmobeslut				78 864	111 798	-190 662
Överföringsbelopp			-171 188		171 188	
Årets resultat						168 003
Belopp vid årets utgång	14 985 000	390 000	17 223 542	498 073	-17 993 048	168 003

Överföringsbeloppet motsvarar storleken på avskrivningarna på uppskrivet värde av byggnaden och redovisas i enlighet med årsredovisningslagens 4 kap. 8 § pkt 2.

Uppskrivningsvärdet på byggnaden (netto) uppgår i bokslutet till samma nivå som uppskrivningsfonden.

Resultatdisposition

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

Stämman har följande ansamlade förlust att behandla (kronor):

Balanserat resultat	-17 993 048
Årets resultat	168 003
	<u>-17 825 045</u>

Styrelsen föreslår:

Överföres till fond för yttre underhåll	78 864
Balanseras i ny räkning	-17 903 909
	<u>-17 825 045</u>

RESULTATRÄKNING	Not	2024 01 01 2024 12 31	2023 01 01 2023 12 31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1, 2	2 390 013 <u>2 390 013</u>	2 384 580 <u>2 384 580</u>
Rörelsekostnader			
Underhålls- och driftskostnader	3	- 1 607 750	- 1 532 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1,5,6	- 298 150 <u>- 1 905 900</u>	- 345 616 <u>- 1 877 932</u>
RÖRELSERESULTAT		484 113	506 648
Finansiella poster			
Ränteintäkter		27 416	
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	- 343 526 <u>- 316 110</u>	- 315 986 <u>- 315 986</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		168 003	190 662
ÅRETS RESULTAT		168 003	190 662

880 4
CF

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	5	28 021 456	28 300 172
Inventarier, verktyg och installationer	6	177 506	196 943
Summa anläggningstillgångar		28 198 962	28 497 115
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristig reversfordran	7	129 069	89 451
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	260 148	121 814
Kassa och bank	9	1 292 817	1 390 275
Summa omsättningstillgångar		1 552 965	1 512 089
SUMMA TILLGÅNGAR		29 880 996	30 098 655
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 375 000	15 375 000
Uppskrivningsfond		17 223 542	17 394 730
Fond för yttre underhåll		498 073	419 209
		33 096 615	33 188 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-	17 993 048	- 18 276 034
Årets resultat	-	168 003	190 662
	-	17 825 045	- 18 085 372
Summa eget kapital		15 271 570	15 103 567
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	13 783 000	14 263 000
Kortfristiga skulder	12		
Fastighetslån		180 000	180 000
Skatteskulder		153 100	74 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		493 326	477 567
Summa kortfristiga skulder		826 426	732 088
Summa skulder		14 609 426	14 995 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 880 996	30 098 655

90 14
EF

KASSAFLÖDESANALYS, bilaga till balansräkning

7(10)

Rörelseresultat	484 112
Avskrivningar	298 153
	782 265
Erhållen ränta	27 416
Erlagd ränta	-343 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	466 155
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning (+)/ Minskning (-) av kortfristiga fordringar	-138 334
Ökning(+) / Minskning(-) av kortfristiga skulder	94 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	422 160
Investeringsverksamheten	
Förvärv av finansiella tillgångar	-39 618
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 618
Finansieringsverksamheten	
Utbetalning, amortering av lån	-480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-480 000
Årets kassaflöde	-97 458
Likvida medel vid årets början	1 390 275
Likvida medel vid årets slut	1 487 733

970 11 87

NOTER

8(10)

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

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

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

Fordringar

Upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

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

Fond för yttre underhåll

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomstskatt

Resultat som hör till fastigheten

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

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

Resultat som inte hör till fastigheten

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

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

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

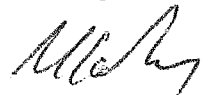
Not	2024-12-31	9(10) 2023-12-31
2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1735584	1747173
Hyrer	501496	479467
Övriga intäkter	152933	157940
	2 390 013	2 384 580
3 Underhålls- och driftskostnader		
Fastighetsskötsel inkl snöröjning	-33588	-61432
Städning	-31200	-31127
Reparationer, underhåll	-251151	-118587
El	-42932	-33043
Uppvärmning	-411450	-374960
Vatten och avlopp	-122308	-97768
Sophämtning, hushåll / källsortering	-72333	-83867
Serviceavtal hiss / fjärrvärme mm	-35560	-34010
Fastighetsförsäkring	-62844	-56683
Tomträttsavgäld	-163032	-163032
Kabel-TV	-117515	-108152
Fastighetsavgift bostäder	-47670	-45570
Fastighetsskatt lokaler	-28880	-28880
Övriga fastighetskostnader	-89967	-200728
Revisionsarvode	-15000	-12000
Övriga externa kostnader	-82320	-82477
	-1 607 750	-1 532 316
4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader fastighetslån	-342519	-315915
Övr räntekostnader	-1007	-71
	-343 526	-315 986
5 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 503 337	12 503 337
Uppskrivet värde byggnader	19 905 504	19 905 504
	32 408 841	32 408 841
Ingående avskrivningsvärde byggnader	-4 108 669	-3 829 953
Årets avskrivningar	-278 716	-278 716
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 387 385	-4 108 669
Utgående redovisat värde	28 021 456	28 300 172
Taxeringsvärden		
Byggnader	19 311 000	19 311 000
Mark	6 977 000	6 977 000
	26 288 000	26 288 000
Bostäder	17 400 000	17 400 000
Lokaler	1 911 000	1 911 000
	19 311 000	19 311 000
6 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	509 759	525 549
Årets nyanskaffningar	0	0
Årets avyttring	0	-15 790
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	509 759	509 759
Ingående avskrivningar	-312 816	-245 916
Årets avskrivningar	-19 437	-66 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-332 253	-312 816
Utgående redovisat värde	177 506	196 943

980

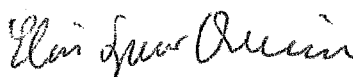
29

Not	2024-12-31	2023-12-31				
		10 (10) 8(8)				
7	Finansiella anläggningstillgångar					
	Långfristig reversfordran på lokalhyresgäst					
	129 069	89 451				
	129 069	89 451				
8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda avgälder	40 758				
	Försäkringspremie	19 762				
	Kundfordringar	37 842				
	Övr fordringar	23452				
	184 605	121 814				
9	Kassa och bank					
	Kassa	59				
	Swedbank	541790				
	Placeringskonto	848426				
	1 292 817	1 390 275				
10	Fastighetslån					
	Långgivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta i %	Skuldbelopp per 2024-12-31	Amort under året	Skuldbelopp per 2023-12-31
	Swedbank Hyp	2025-02-25	1,70	5 720 000		5 720 000
	Swedbank Hyp	2027-08-25	2,90	3 215 000	-480 000	3 695 000
	Swedbank Hyp	2027-01-25	3,73	5 028 000		5 028 000
				13 963 000		14 443 000
	Kommande amorteringar			-180 000		-180 000
				13 783 000	-480 000	14 263 000
11	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser					
	<u>Ställda säkerheter</u>					
	För skulder till kreditinstitut:					
	Fastighetsinteckningar	17 168 000	17 168 000			
	<u>Eventalförpliktelser</u>	Inga	Inga			
12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna revisionskostnader	15000	12 000			
	Upplupna räntekostnader	46610	42601			
	Upplupna uppvärmningskostnader	49499	51375			
	Upplupna elkostnader	6364	5111			
	Förutbetalda hyror/årsavgifter	130301	134497			
	Övr upplupna kostnader	245552	231983			
	493 326	477 567				

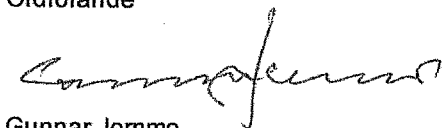
Södertälje 2025-04-29



Mladen Milenkovic
Ordförande



Elin Sperber Ossiansson
Ledamot



Gunnar Jemmo
Ledamot

Min revisionsberättelse lämnad 2025-04-29



Tord Hjerpe

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Brf Vikingavägen 1, 769608-7209

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vikingavägen 1 för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm 2025-04-29



Tord Hjerpe