

Årsredovisning för

Brf Vikingen

716000-1041

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vikingen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vallentuna Prästgård 1:87, är belägen i Vallentuna kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 105 lägenheter och 9 hyreslokaler samt 2 förråd. Dessutom finns 12 garage och 39 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

29 st 1 rum och kök

56 st 2 rum och kök

3 st 2,5 rum och kök

13 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök Total bostadsyta: 5.346 m², total lokalyta; 1.120 m²

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 9 (12) st överlåtelser ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 122 (130) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Norrorts Boservice AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Mats Lindberg Fastighetsförvaltning AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärde försäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonder sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1954. Fastighetsskatten för bostadsdelen beräknas med 1 459kr * antal lägenheter och den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Styrelse

Styrelsen har sedan extra stämma den 11 oktober 2022 bestått av:

Madeleine Gyllenhammar	Ledamot, ordförande
Tormod Engström	Ledamot, sekreterare
Anita Yngfeldt	Ledamot
Per Lindfors	Ledamot
Annika Jansson	Ledamot
Monica Stolpe	Suppleant
Filip Vartiainen	Suppleant

Valberedning

Marjatta Saastamoinen	Sammanställande
Clas Dvärling	

Revisorer

Tomas Randér	Retora Revision och Rådgivning AB
--------------	-----------------------------------

Styrelsen har under året haft 10 (11) protokollförda sammanträden.

Verksamhet under året som gått

Open infra (fiber installation) slutfördes januari-februari.
Det gjordes en OVK (ventilations) slutbesiktning i maj för arbetet som utfördes i november-december.
Spiromatic sattes upp för att få ett bättre ventilations system. (Januari)
November började föreningen med fönsterbyte.

Kommande arbeten för 2023 och framåt

Arbetet fortsätter med fönsterbyte i hela föreningen.
Mars månad så kommer det startas med fasad och tak arbete. Man börjar på Centralvägen. Det kommer att göras i olika steg.
2024 fortsätter arbetet med fasad och tak.
Styrelsen bevakar föreningens lån.

Ekonomisk översikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Resultat efter finansiella poster	491 335	348 944	-1 739 453	450 683
Nettoomsättning	5 421 346	5 447 052	4 861 666	4 739 428
Soliditet, %	11,3	11,7	11,1	14,3
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	739	721	695	670
Hysesintäkt/kvm lokalyta (kr)	917	917	888	881
Lån/kvm bostadsyta (kr)	7 749	6 664	6 697	6 739
Värme/kvm byggnadsyta (kr)	155	161	146	155
El/kvm byggnadsyta (kr)	92	70	25	15
Vatten/kvm byggnadsyta (kr)	44	44	36	47
Genomsnittlig låneränta (%)	1,14	0,99	1,06	1,48

Yta bostäder 5.346 kvm, lokaler 1.120 kvm, totalt 6.466 kvm

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	405 849	2 754 000	2 156 108	-736 009	348 944
Disposition av föregående års resultat			179 607	169 337	-348 944
Årets resultat					491 335
Belopp vid årets utgång	405 849	2 754 000	2 335 715	-566 672	491 335

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat

balanserat resultat	-566 672
årets resultat	491 335
	-75 337
Styrelsen föreslår att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	179 607
	-254 944
	-75 337

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Intäkter			
Nettoomsättning	1	5 421 346	5 447 052
Övriga intäkter		2 150	1 896
Summa intäkter		5 423 496	5 448 948
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 643 268	-4 008 476
Övriga externa kostnader		-332 776	-215 066
Personalkostnader	3	-115 084	-112 922
Avskrivningar		-411 406	-411 406
Summa rörelsens kostnader		-4 502 534	-4 747 870
Rörelseresultat		920 962	701 078
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 268	-
Räntekostnader		-438 895	-352 134
Summa resultat från finansiella poster		-429 627	-352 134
ÅRETS RESULTAT		491 335	348 944

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	-	-
Mark	4	950 000	950 000
Stambyte	5	37 665 500	38 076 906
Pågående arbeten		5 481 758	-
Summa materiella anläggningstillgångar		44 097 258	39 026 906
Summa anläggningstillgångar		44 097 258	39 026 906
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		65 387	5 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	199 713	184 975
Summa kortfristiga fordringar		265 100	190 930
Kassa och bank			
Bank		3 469 167	2 984 479
Summa kassa och bank		3 469 167	2 984 479
Summa omsättningstillgångar		3 734 267	3 175 409
SUMMA TILLGÅNGAR		47 831 525	42 202 315

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		405 849	405 849
Upplåtelseavgifter		2 754 000	2 754 000
Föreningens fond för yttre underhåll		2 335 715	2 156 108
Summa bundet eget kapital		5 495 564	5 315 957
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-566 672	-736 009
Årets resultat		491 335	348 944
Summa fritt eget kapital		-75 337	-387 065
Summa eget kapital		5 420 227	4 928 892
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	25 700 000	28 525 000
Summa långfristiga skulder		25 700 000	28 525 000
Kortfristiga skulder			
Kort del av lång skuld	7	15 725 000	7 100 000
Leverantörsskulder		185 946	836 960
Skatteskulder		22 915	53 532
Hysesgaranti depositioner		70 345	79 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	707 092	677 986
Summa kortfristiga skulder		16 711 298	8 748 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 831 525	42 202 315

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	920 962	701 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	411 406	411 406
Betald ränta	-429 627	-352 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	902 741	760 350
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-74 169	27 826
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-662 125	762 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	166 447	1 550 389
Investeringsverksamheten		
Pågående arbeten	-5 481 759	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 481 759	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 000 000	-
Amortering av låneskulder	-200 000	-175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 800 000	-175 000
Årets kassaflöde	484 688	1 375 389
Likvida medel vid årets början	2 984 479	1 609 090
Likvida medel vid årets slut	3 469 167	2 984 479

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker enligt en linjär avskrivningsplan, avskrivningstiden är 100 år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar - Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm (kr) - Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm (kr) - Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet på balansdagen.

Not 1 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 950 030	3 853 712
Hysesintäkter lokaler	1 027 580	1 026 702
Hysesintäkter garage	69 623	70 461
Hysesintäkter p-plats	44 403	42 538
El	289 485	410 801
Avgift för andrahandsuthyrning	40 225	42 838
	5 421 346	5 447 052

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel/städning entreprenad	443 889	402 636
Snöröjning/sandning	28 157	41 037
Underhåll enligt plan	436 325	400 877
Löpande reparationer	230 883	772 229
El	597 867	453 067
Uppvärmning	1 002 424	1 041 565
Vatten	287 153	282 497
Sophämtning	215 702	207 272
Kabel TV	116 116	112 728
Fastighetsförsäkring	73 718	70 262
Fastighetsskatt	209 435	223 605
Övriga kostnader fastighet	1 599	701
	3 643 268	4 008 476

Not 3 Personalkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvode	96 600	95 200
Valberedningen	2 000	2 000
Sociala kostnader	16 484	15 722
	<u>115 084</u>	<u>112 922</u>

Not 4 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	653 039	653 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	653 039	653 039

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-653 039	-653 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	-653 039	-653 039

Anskaffningsvärde mark

Bokfört värde byggnader och mark	950 000	950 000
---	----------------	----------------

Taxeringsvärde byggnader

60 000 000

50 600 000

Taxeringsvärde mark

30 624 000

26 811 000

90 624 000

77 411 000

Not 5 Stambyte

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	41 140 621	41 140 621
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 140 621	41 140 621
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 063 715	-2 652 309
-Årets avskrivning enligt plan	-411 406	-411 406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 475 121	-3 063 715
Bokfört värde stambyte	37 665 500	38 076 906

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	81 826	73 718
Ekonomisk förvaltning	37 507	34 155
Tele2	32 592	29 434
Handelsbanken bet i januari	39 588	39 588
Bostadsrätterna	8 200	8 080
	<u>199 713</u>	<u>184 975</u>

Not 7 Långfristiga skulder

	Villkor	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	2023-09-30	0,97 %	9 525 000	9 525 000
Handelsbanken	2024-01-30	1,09 %	9 200 000	9 400 000
Handelsbanken	2025-04-30	0,68 %	9 700 000	9 700 000
Handelsbanken	2026-06-30	3,49 %	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	2023-02-27	2,85 %	6 000 000	-
Kortfristig skuld			-15 725 000	-7 100 000
			25 700 000	28 525 000

Lån som förfaller 2023 klassas som kortfristig skuld

Fastighetsinteckningar 41 475 000 36 175 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga interimsskulder	9 262	31 296
Upplupna utgiftsräntor	51 374	34 930
Förskottsbetald årsavgift	504 857	470 161
El och värme	117 599	117 599
Revisionsarvode	24 000	24 000
	707 092	677 986

Vallentuna dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Madeleine Gyllenhammar
Ordförande

Tormod Engström
Ledamot

Anita Yngfeldt
Ledamot

Per Lindfors
Ledamot

Annika Jansson
Ledamot

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

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR