

Årsredovisning för

Brf Vikingen

716000-1041

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vikingen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden och uppdateras löpande. I årsavgiften ingår värme, vatten samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

Fastigheten är fullvärde försäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 11 (13) st överlåtelse ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 127 (122) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Norrorts Boservice AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Mats Lindberg Fastighetsförvaltning AB.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 11 juni 2024 bestått av:

Madeleine Gyllenhammar	Ledamot, ordförande
Tormod Engström	Ledamot, sekreterare
Annika Jansson	Ledamot, avgått januari 2025
Anita Yngfeldt	Ledamot
Agneta Rainsson	Ledamot
Per Lindfors	Suppleant
Filip Vartiainen	Suppleant, avgått januari 2025
Charlotte Englund	Suppleant

Valberedning

Clas Dvärling	Sammankallande
Fredrik Wirström	
David Persson	

Revisorer

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

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

Verksamhet under året som gått

Styrelsemöten: styrelsen har under verksamhetsåret haft regelbundna möten.

Årsstämman: hölls 11 juni 2024 på gården och avslutades med gemensam grillning.

Medlemmar: styrelsen godkänner nya medlemmar och utför namnbyte då nya medlemmar flyttar/flyttar in i både port, dörr, porttelefon och parkeringar. Styrelsen skickar även välkomst /informationsbrev till nya medlemmar. Medlemsregistret uppdateras kontinuerligt. Information till alla medlemmar sätts upp i samtliga portar och eller i varje brevlåda. Facebookgrupp (Brf Vikingen) har skapats för att snabbt kunna delge information till medlemmar, i dagsläget har vi 50 följare. Det har anordnats två grillkvällar där alla medlemmar blivit inbjudna.

Andrahandsuthyrningar: ett flertal förfrågningar har behandlats.

Föreningens mail: läses och besvaras varje dag. Ansvaret roterar bland ledamöter.

TV: gällande TV-avtal med Tele2 upphörde december 2024, styrelsen fick ta del av en fördelaktig 1-års förlängning som inte medför någon kostnad för föreningen vilket betyder att det kommer finnas TV genom fiber under hela 2025.

Stadgar: Styrelsen har påbörjat revidering av föreningens stadgar.

Bankärenden: omförhandlingar av både nya och gamla lån har utförts.

Höjning av avgifter: en höjning utfördes april 2024, parkeringsplatser och garage höjdes januari 2024.

Lokaler: Omförhandling av hyresavtal med Kinarestaurangen har upprättats. Hårakuten har avslutat sin verksamhet 31 december 2024. Under första kvartalet av 2025 tillträder ny frisör. Sörgårdens Tyger avslutade sin verksamhet september 2024, lokalen är i dagsläget inte uthyrd.

Renoveringsarbete: Under 2024 har fortsatt arbete av fasad och tak utförts i föreningen och det har inneburit fortsatt mycket arbete och engagemang för styrelsen. Både tak och fasadarbeten avslutades i oktober på Skördevägen 7-13.

Byggmöten: var 14:e dag har styrelsen deltagit på byggmöten tillsammans med alla entreprenörer. Styrelsen har även haft interna möten för att hela tiden vara i fas med arbete/betalningar.

Skötsel

Styrelsen har under året ombesörjt följande skötsel av fastighet och grönytor:

Sotning och brandinspektion: har utförts på föreningens eldstäder (7 stycken).

Byte av belysning: bytt ytterbelysning i portarna samt byte av lampor till energisnåla LED-lampor.

Brandsäkra: genomgång av hela fastigheten var 3:e e månad.

Soprum: anpassat för sopsortering enligt lag.

Gården: utfört div. förbättringar för att skapa trivsel på gården såsom blommor, belysning, tältuppsättning.

Cykelförråd har rensats på kvarlämnade cyklar.

Planerade arbeten 2025

Byte av belysning i källare, soprum och allmänna utrymme till energisparande LED-lampor.

Utbyggnad/renovering av soprum.

Reparation av föreningens 7 Eldstäder. Att man reparerar alla rökkanaler och glid gjuter alla kanaler. Bevaka föreningens lån.

Föreningens ekonomi

Förändring av redovisningsprincip för anläggningstillgångar

Som följd av anpassning till kommande krav för redovisning i bostadsrättsföreningar är årsredovisningen för 2024 upprättad enligt K3-regler (tidigare K2). För föreningens del innebär det att anläggningstillgångar från och med 2024 är indelade i s k komponenter som skrivs av med olika procentsatser efter beräknad nyttjandetid för varje komponent för sig. Tidigare har avskrivning skett enligt en förenklad metod. Sammantaget innebär nämnda förändringar att posten Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar i resultaträkningen för 2024 uppgår till 1 609 439 kr (f å 411 406) kr. Jämförelseåren har inte ändrats. Se vidare i not 1 och 5.

Resultat och finansiering

Årets resultat uppgår till -1 644 379 kr (f å 1 585) kr. Ovannämnda resultateffekt av förändrade avskrivningsprinciper har påverkat resultatet. Under 2024 upptogs nya lån om 6 000 000 kr. Föreningens likviditet är tillfredsställande.

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 1 630 kr per lägenhet och år, den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Ekonomisk översikt	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Soliditet (%)	5,2	8	11,3	11,7
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	918	819	793	721
Hysesintäkt/kvm lokalyta (kr)	1 014	990	917	917
Lån/kvm bostadsyta (kr)	12 565	11 452	7 749	6 664
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	10 389	9 469	6 407	5 510
Räntekänslighet (%)	14	14	10	9
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	319	285	292	275
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	18	64	207	180
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	77,2	77,1	78,2	79,3
Genomsnittlig låneränta (%)	3,64	2,40	1,14	0,99
Nettoomsättning (kr)	6 343 084	5 682 191	5 421 346	5 447 052
Resultat efter finansiella poster (kr)	-1 644 380	1 585	491 335	348 944

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

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Lån/kvm bostadsyta (kr)	Lån genom bostadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	405 849	2 754 000	2 515 322	-254 944	1 585
Disposition av föregående års resultat			179 607	-178 022	-1 585
Årets resultat					-1 644 380
Belopp vid årets utgång	405 849	2 754 000	2 694 929	-432 966	-1 644 380

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat

balanserat resultat	-432 966
årets resultat	-1 644 380
	-2 077 346

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes

i ny räkning överföres	179 607
	-2 256 953
	-2 077 346

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	2	6 343 084	5 682 191
Övriga intäkter		11 046	164 984
Summa intäkter		6 354 130	5 847 175
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 491 717	-3 321 700
Övriga externa kostnader		-355 487	-633 232
Personalkostnader	4	-140 384	-126 224
Avskrivningar		-1 609 439	-411 406
Summa rörelsens kostnader		-5 597 027	-4 492 562
Rörelseresultat		757 103	1 354 613
Finansiella poster			
Ränteintäkter		41 774	116 878
Räntekostnader		-2 443 257	-1 469 906
Summa resultat från finansiella poster		-2 401 483	-1 353 028
ÅRETS RESULTAT		-1 644 380	1 585

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader		69 548 981	37 254 094
Mark		950 000	950 000
Pågående arbeten		-	27 334 463
Summa materiella anläggningstillgångar		70 498 981	65 538 557
Summa anläggningstillgångar		70 498 981	65 538 557
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		8 170	12 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	459 114	469 444
Summa kortfristiga fordringar		467 284	481 919
Kassa och bank			
Bank		1 596 417	2 076 475
Summa kassa och bank		1 596 417	2 076 475
Summa omsättningstillgångar		2 063 701	2 558 394
SUMMA TILLGÅNGAR		72 562 682	68 096 951

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		2 694 929	2 515 322
Summa bundet eget kapital		5 854 778	5 675 171
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-432 966	-254 944
Årets resultat		-1 644 380	1 585
Summa fritt eget kapital		-2 077 346	-253 359
Summa eget kapital		3 777 432	5 421 812
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	7 000 000	39 925 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	39 925 000
Kortfristiga skulder			
Kort del av lång skuld	7	60 175 000	21 300 000
Leverantörsskulder		493 417	430 882
Skatteskulder		44 377	17 219
Hyresgaranti depositioner		109 325	68 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	963 131	933 929
Summa kortfristiga skulder		61 785 250	22 750 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 562 682	68 096 951

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	757 103	1 354 613
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 609 439	411 406
Erhållen ränta	41 774	116 878
Betald ränta	-2 443 257	-1 469 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-34 941	412 991
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	14 635	-216 820
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	160 111	463 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139 805	660 012
Investeringsverksamheten		
Pågående arbeten	-6 569 862	-21 852 704
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 569 862	-21 852 704
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 000 000	20 000 000
Amortering av låneskulder	-50 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 950 000	19 800 000
Årets kassaflöde	-480 057	-1 392 692
Likvida medel vid årets början	2 076 475	3 469 167
Likvida medel vid årets slut	1 596 418	2 076 475

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 2023:1 kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förändring av redovisningsprincip för anläggningstillgångar från 2024, jämförelseåren har inte ändrats.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

	Livslängd	Återstående år
Stomme	50 år	0 år
VA-stammar	50 år	39 år
Tak	50 år	49 år
Fönster	50 år	49 år
Fasad	50 år	49 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostäder	4 652 582	4 118 990
Hysesintäkter lokaler	1 135 619	1 109 029
Hysesintäkter garage	101 413	68 272
Hysesintäkter p-plats	137 887	63 471
EI	254 853	260 792
Avgift för andrahandsuthyrning	60 730	61 637
	6 343 084	5 682 191

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel/städning entreprenad	302 334	408 763
Snöröjning/sandning	27 490	43 775
Underhåll enligt plan	150 977	-
Löpande reparationer	323 175	436 950
EI	459 927	455 582
Uppvärmning	1 172 355	1 092 269
Vatten	432 674	294 888
Sophämtning	170 517	156 419
Kabel TV	132 351	127 898
Fastighetsförsäkring	91 726	81 826
Fastighetsskatt	227 390	222 530
Övriga kostnader fastighet	801	800
	3 491 717	3 321 700

Not 4 Personalkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode	114 600	105 000
Valberedningen	2 000	2 000
Sociala kostnader	23 784	19 224
	140 384	126 224

Not 5 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde	41 793 660	41 793 660
Nyanskaffningar	33 904 326	-
Pågående arbeten	-	27 334 464

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 697 986	69 128 124
---	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

Ingående avskrivningar	-4 539 566	-4 128 160
Årets avskrivningar	-1 609 439	-411 406

Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 149 005	-4 539 566
--	-------------------	-------------------

Anskaffningsvärde mark	950 000	950 000
-------------------------------	----------------	----------------

Bokfört värde byggnader och mark	70 498 981	65 538 558
---	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>60 000 000</i>	<i>60 000 000</i>
---------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>30 624 000</i>	<i>30 624 000</i>
----------------------------	-------------------	-------------------

90 624 000	90 624 000
-------------------	-------------------

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	94 307	91 726
Ekonomisk förvaltning	37 065	36 491
Tele2	-	41 465
Handelsbanken bet i januari	193 430	183 200
Bostadsrätterna	8 200	8 200
Fordan el medelmmar och hyresgäster	103 167	106 812
Övriga förutbetalda kostnader	22 945	1 550
	459 114	469 444

Not 7 Långfristiga skulder

	Villkor	Ränta	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	2025-09-30	4,73 %	9 525 000	9 525 000
Handelsbanken	2025-01-30	4,24 %	9 100 000	9 100 000
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	2025-03-01	4,40 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2025-03-01	4,40 %	7 350 000	7 400 000
Handelsbanken	2025-03-01	4,51 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,65 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-06-01	4,38 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-03-01	4,32 %	3 000 000	-
Handelsbanken	2025-03-03	3,65 %	3 000 000	-
			67 175 000	61 225 000
Kortfristig skuld			-60 175 000	-21 300 000
			7 000 000	39 925 000

Lån som förfaller 2025 klassas som kortfristig skuld

Fastighetsinteckningar	67 175 000	61 375 000
------------------------	------------	------------

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga interimsskulder	24 525	36 951
Upplupna utgiftsräntor	183 396	193 509
Förskottsbelagd årsavgift	541 301	477 521
El och värme	189 909	201 948
Revisionsarvode	24 000	24 000
	963 131	933 929

Vallentuna dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Madeleine Gyllenhammar Ordförande	Tormod Engström Ledamot
--------------------------------------	----------------------------

Anita Yngfeldt Ledamot	Agneta Rainsson Ledamot
---------------------------	----------------------------

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

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Marietta Madeleine Gyllenhammar

Ordförande

På uppdrag av: Brf Vikingen

Serienummer: 4bd777cef80046[...]e65ed08278d5f

IP: 185.176.xxx.xxx

2025-04-09 13:26:07 UTC



Agneta Maria Rainsson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Vikingen

Serienummer: b257ca74af912a[...]1b2badf7cf326

IP: 83.254.xxx.xxx

2025-04-09 13:32:34 UTC



Anita Yngfeldt

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Vikingen

Serienummer: 235383b57f23bc[...]db2352e8b3818

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-09 14:56:21 UTC



Tormod Mikael Engström

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Vikingen

Serienummer: 0b4b752b6b834e[...]62927d3a85b5d

IP: 185.176.xxx.xxx

2025-04-09 16:42:02 UTC



TOMAS RANDÉR

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Brf Vikingen

Serienummer: ba588b9c216ccd[...]7f88afcc8de52

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-04-10 06:49:49 UTC



Penneo dokumentnyckel: QV533-VWQ9-PWCBD-L17A7-TW6YH-YR3MA

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.