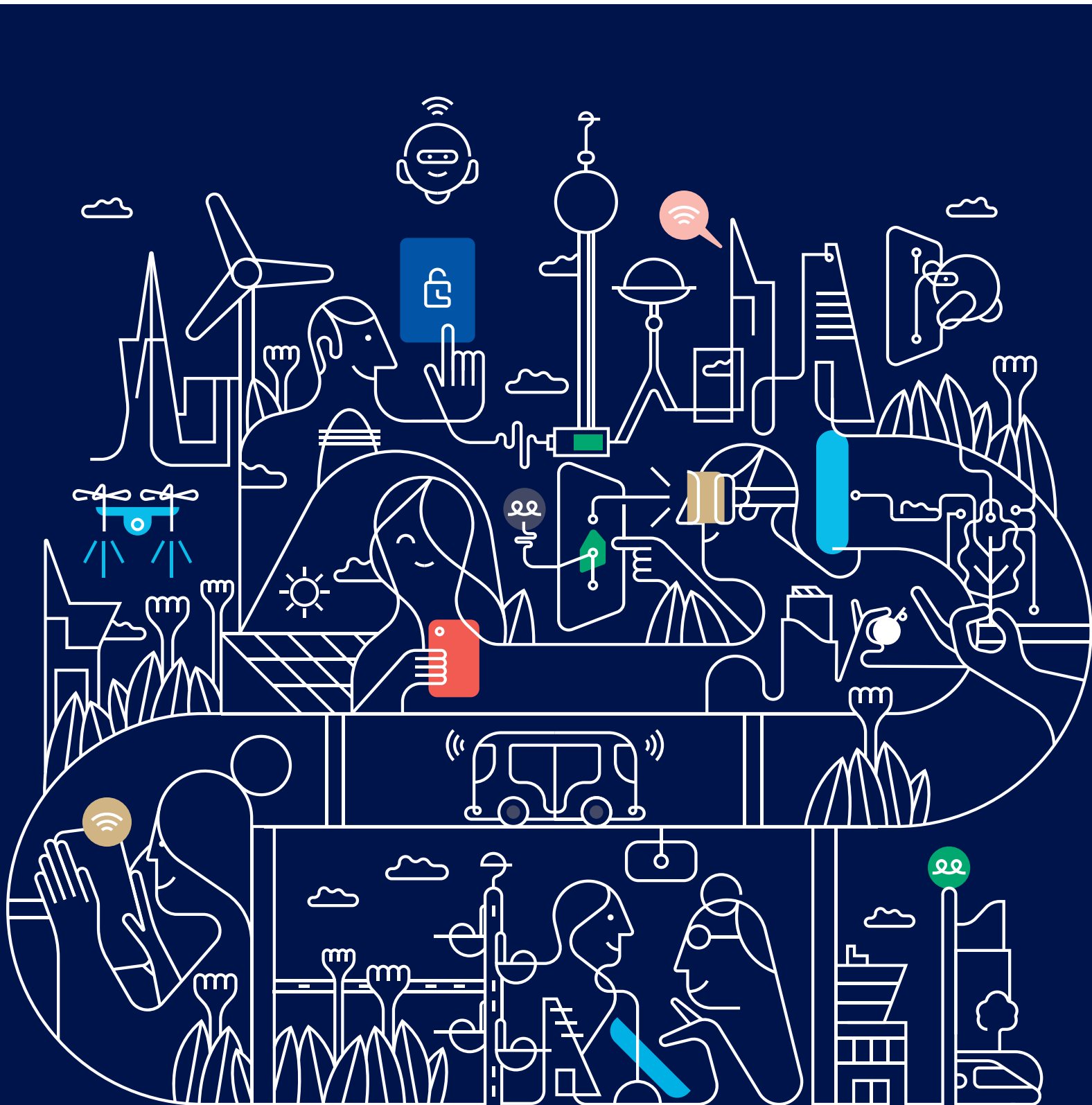




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vikingen 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vikingen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vikingens samfällighetsförening. Föreningens andel är 28,5 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam hiss, viss snöröjning och skötsel i området (ej på gårdarna).

Styrelsen

Thomas Eriksson	Ordförande
Leonardo Caballero	Ledamot
Kjell Holmsten	Ledamot
Milad Kano	Ledamot
Agnete Rönnemark	Ledamot

Athanasios Vadolas	Suppleant	Ej deltagit i Styrelsearbetet
--------------------	-----------	-------------------------------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva Marianne Stein	Ordinarie Extern	Moore Allegretto AB
--------------------	------------------	---------------------

Valberedning

Eva Rosenius
Daniela Moradi Westberg Sammankallande
Muhaba Jemal
Masoud Mogharehabed

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28. Ny styrelse utsågs.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vikingen 1	2009	Sundbyberg
Vikingen 2	2009	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

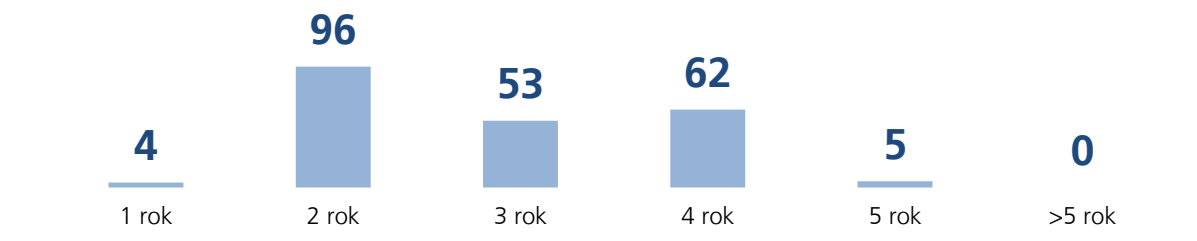
Fastigheternas värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 339 m², varav 18 404 m² utgör boyta och 935 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 192 lägenheter med bostadsrätt samt 28 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	352 m ²	20230701
Förråd	15 m ²	20201231
Förråd	15 m ²	20201231
Förråd	12 m ²	20201231
Lokal Mj 26	70 m ²	20230401

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Träfflokal 11:an	Gård 1
Träfflokal 21:an	Gård 2

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av tvättstugor	2021 - 2022	
Byte entrépartier	2021 - 2023	
OVK besiktning	2021 - 2022	uppföljning skedde 2022
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av vattenmätare	2023	
Hissrenovering Mj 12	2023	
Lokalrenovering	2023	
Takrenovering	2023	
Besiktning av hyresrätter	2023 - 2024	Löpande

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Föreningens ekonomi

Vi har lagt budget för kommande år. En större genomgång har gjorts av föreningens utgifter för att se vad det är vi betalar för.

Den största delen av föreningens lån behövde omförhandlas. Då ränteläget nu var betydligt högre än tidigare blev våra nya räntevillkor inte så förmånliga som tidigare. Räntekostnaderna ökar därför med drygt 1 Msek mot tidigare år. Vi beslutade därför att lägga ett lån med rörlig ränta (fn 2,48 %) då räntorna vid detta tillfälle beräknades gå ner under kommande år, och ett lån lades med bunden ränta på (3,5 %) på ett år. Det var inte relevant att binda lånen på längre tid utifrån de räntevillkor vi erbjöds.

Vi kontrollerade med flera banker och beslutade oss för att behålla Handelsbanken. Vi beslutade också att lägga de nya lånen amorteringsfria under 2023, just på grund av de höga räntorna. Det hade annars krävts en större avgiftsökning 2023 än den på 12 % som vi beslutade om.

Då det kommer att säljas två eller fler hyresrätter under året räknar vi med att extraamortera på lånen med dessa pengar.

Ett bankkort har tagits ut till transaktionskontot för att underlätta köp av t ex kontorsmaterial.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	11 388 778	11 412 875
Finansiella intäkter	3 789	321
Medlemsinsatser	4 410 000	2 470 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 357 584

15 802 567 15 240 780

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 485 628	12 479 438
Finansiella kostnader	722 887	871 311
Ökning av kortfristiga fordringar	88 415	35 628
Minskning av långfristiga skulder	1 098 375	3 086 036
Minskning av kortfristiga skulder	601 765	0

12 997 070 16 472 413

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

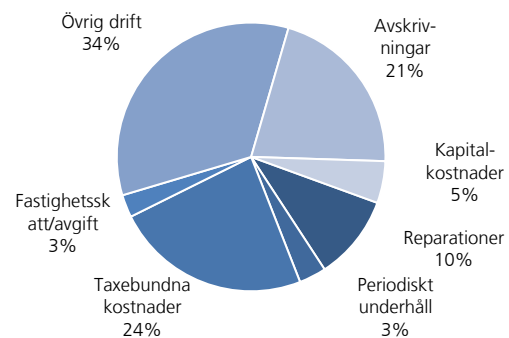
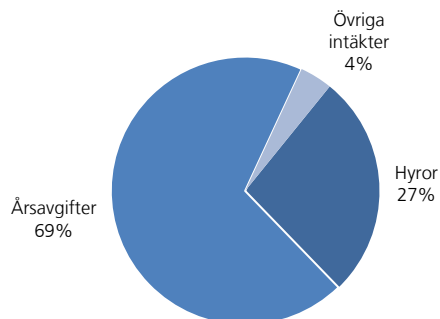
14 798 319 11 992 822

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

2 805 497 -1 231 634

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av Styrelselokalen som nu även kan hyras ut (Träfflokalen 21.an)

Försäljning av två lägenheter.

Uppföljning av OVK med nya filter till ventilerna i lägenheterna (ventilationskontroll)

Visst underhåll i tvättstugan på gård 2 har skett under våren.

Beskärning av buskar.

Plantering av häckar på gård 2 har skett under våren.

Underhåll av vitvaror på Förskolan

Mindre underhåll i hyreslägenheter

Nya cykelställ till cykelrummen på båda gårdarna.

Flera vattenskador som uppkommit under tidigare år har åtgärdats under hösten.

Två laddplatser har uppförts i vårt varmgarage under hösten.

Flera lån har omförhandlats under september - december då löptiden på dessa gick ut.

Löpande uthyrning av våra träfflokaler till medlemmar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 192 st

Överlåtelse under året: 16 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 269

Tillkommande medlemmar: 24

Avgående medlemmar: 29

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 264

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	483	557	552	546
Hyror/m ² hyresrättsyta	939	995	1 027	1 083
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 291	6 219	6 439	6 515
Elkostnad/m ² totalyta	26	29	46	44
Värmekostnad/m ² totalyta	96	111	95	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	43	41	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	51	54	57
Soliditet (%)	67	67	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 786	-4 943	-1 310	-2 453
Nettoomsättning (tkr)	11 286	11 309	11 337	11 414

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 18 404 m² bostäder och 935 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	180 172 803	1 568 609	0	178 604 194
Upplåtelseavgifter	18 439 731	2 841 391	0	15 598 340
Fond för yttre underhåll	2 414 749	724 452	-1 711 013	3 401 310
S:a bundet eget kapital	201 027 283	5 134 452	-1 711 013	197 603 844
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 228 672	-724 452	-3 231 670	-11 272 550
Årets resultat	-2 786 093	-2 786 093	4 942 683	-4 942 683
S:a fritt eget kapital	-18 014 765	-3 510 545	1 711 013	-16 215 233
S:a eget kapital	183 012 518	1 623 907	0	181 388 611

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 786 093
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 504 220
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-724 452
summa balanserat resultat	-18 014 765

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

460 955
-17 553 810

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	11 286 137	11 308 868
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 640	104 007
Summa rörelseintäkter		11 388 778	11 412 875

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-8 476 784	-10 869 815
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 634 060	-1 214 571
Personalkostnader	Not 6	-374 783	-395 052
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 970 145	-3 005 130
Summa rörelsekostnader		-13 455 773	-15 484 568

RÖRELSERESULTAT

-2 066 995 **-4 071 693**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 789	321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-722 887	-871 311
Summa finansiella poster		-719 098	-870 990

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 786 093 **-4 942 683**

ÅRETS RESULTAT

-2 786 093 **-4 942 683**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8, 14	256 440 148	259 410 293
Summa materiella anläggningstillgångar	256 440 148	259 410 293
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 945	2 945
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 945	2 945
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	256 443 093	259 413 238
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	183 473	62 032
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 434 527	1 164 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	282 101	308 458
Summa kortfristiga fordringar	2 900 101	1 535 468
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	12 367 761	10 838 482
Summa kassa och bank	12 367 761	10 838 482
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	15 267 862	12 373 951
SUMMA TILLGÅNGAR	271 710 956	271 787 189

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		198 612 534	194 202 534
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 414 749	3 401 310
Summa bundet eget kapital		201 027 283	197 603 844
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 228 672	-11 272 550
Årets resultat		-2 786 093	-4 942 683
Summa fritt eget kapital		-18 014 765	-16 215 233
SUMMA EGET KAPITAL		183 012 518	181 388 611
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 537 000	35 492 000
Summa långfristiga skulder		17 537 000	35 492 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	68 783 924	51 927 299
Leverantörsskulder		539 000	1 541 446
Skatteskulder		36 803	24 030
Övriga skulder		7 994	638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 793 716	1 413 164
Summa kortfristiga skulder		71 161 437	54 906 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		271 710 956	271 787 189

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år	10-50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	7 875 801	7 826 050
Årsavgifter - bortfall	0	-2 995
Hyror bostäder	2 240 328	2 329 609
Hyror lokaler	599 244	583 965
Hyror garage moms	0	4 800
Hyror garage	137 445	164 427
Hyror förråd	37 905	39 060
Hyror antennplats	51 496	50 088
Kabel-TV intäkter	143 410	143 196
Bredbandsintäkter	165 679	165 429
Hysesrabatt	-3 639	-1 755
Övriga debiterade avgifter	3 600	0
Överlåtelse/pantsättning	34 776	0
Gästlägenhet	0	6 900
Öresutjämning	92	94
	11 286 137	11 308 868

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	1 813	5 000
	Övriga intäkter	100 827	99 007
		102 640	104 007

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	411 193	152 015
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	97 500	120 050
	Fastighetsskötsel gård beställning	251 824	574 603
	Snöröjning/sandning	172 240	138 880
	Städning entreprenad	287 800	279 125
	Städning enligt beställning	48 075	216 301
	Mattvätt/Hyrmattor	82 288	71 848
	Hissbesiktning	17 973	19 933
	Bevakning	0	10 660
	Gemensamma utrymmen	0	19 250
	Garage/parkering	0	1 120
	Sophantering	11 000	1 375
	Gård	0	232 106
	Serviceavtal	33 734	66 853
	Förbrukningsmateriel	19 604	2 581
	Teleport/hissanläggning	0	25 625
	Störningsjour och larm	52 250	16 246
	Fordon	1 120	0
		1 486 601	1 948 569
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	32 872	18 364
	Hyreslägenheter	119	56 711
	Brf Lägenheter	120 000	0
	Förskola	15 439	17 113
	Gemensamma utrymmen	36 755	0
	Tvättstuga	109 725	309 471
	Entré/trapphus	3 525	30 795
	Lås	44 577	43 315
	VVS	126 692	436 846
	Värmeanläggning/undercentral	7 182	0
	Ventilation	404 369	266 639
	Elinstallationer	16 342	35 363
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 700	59 552
	Bredband	0	8 546
	Hiss	110 840	208 037
	Huskropp utvändigt	40 146	0
	Tak	2 356	23 093
	Fasad	0	94 068
	Fönster	0	4 614
	Balkonger/altaner	0	6 250
	Mark/gård/utemiljö	7 329	137 873
	Garage/parkering	14 050	0
	Skador/klotter/skadegörelse	195 339	290 780
	Vattenskada	164 380	306 911

Not 4 fortsättning

	1 459 737	2 354 341
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	650 000
Hyreslägenheter	1 213	0
Gemensamma utrymmen	178 929	0
Tvättstuga	0	67 225
VVS	0	803 357
Ventilation	226 775	190 431
Elinstallationer	20 698	0
Bredband	33 340	0
	460 955	1 711 013
Taxebundna kostnader		
El	512 209	494 869
Värme	1 857 190	1 880 912
Vatten	837 679	723 340
Sophämtning/renhållning	130 013	141 890
Grovsopor	11 836	3 879
	3 348 927	3 244 890
Övriga driftkostnader		
Försäkring	364 939	308 431
Självrisk	0	31 096
Samfällighetsavgift	534 052	420 928
Kabel-TV	182 888	172 141
Bredband	252 556	308 867
	1 334 435	1 241 463
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	386 130	369 540
TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 476 784	10 869 815

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 675	9 375
	Tele- och datakommunikation	9 369	17 306
	Juridiska åtgärder	427 554	405 066
	Inkassering avgift/hyra	7 397	13 362
	Hyresförluster	25	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 000
	Föreningskostnader	62 761	21 028
	Fritids- och trivselkostnader	0	849
	Förvaltningsarvode	542 806	531 252
	Förvaltningsarvoden övriga	111 995	0
	Administration	219 137	35 903
	Korttidsinventarier	14 457	0
	Konsultarvode	217 634	158 889
	Föreningsavgifter	0	6 542
		1 634 060	1 214 571

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	300 896	304 189
	Sociala kostnader	73 887	90 863
		374 783	395 052
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 700 134	1 700 134
	Förbättringar	1 270 011	1 304 996
		2 970 145	3 005 130
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	283 474 617	283 474 617
	Utgående anskaffningsvärde	283 474 617	283 474 617
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 064 324	-21 059 194
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 970 145	-3 005 130
	Utgående avskrivning enligt plan	-27 034 469	-24 064 324
	Planenligt restvärde vid årets slut	256 440 148	259 410 293
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 544 670	57 544 670
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	229 175 000	156 856 000
	Taxeringsvärde mark	118 020 000	106 000 000
		347 195 000	262 856 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	342 000 000	258 000 000
	Lokaler	5 195 000	4 856 000
		347 195 000	262 856 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
	Samfällighetsföreningen Vikingen ga:1	2 945	2 945
		2 945	2 945

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	3 969	3 957
	Klientmedel hos SBC	1 809 959	1 154 340
	Fordringar	0	2 500
	Fordringar kreditfakturer	0	4 181
	Räntekonto hos SBC	620 599	0
		2 434 527	1 164 978

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	87 964	101 040
	Kabel-TV	49 443	47 695
	Samfällighetsavgift	144 694	157 848
	Serviceavtal	0	1 875
		282 101	308 458

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 401 310	3 413 009
	Reservering enligt stadgar	724 452	724 452
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 711 013	-736 151
	Vid årets slut	2 414 749	3 401 310

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	0,940 %	17 746 000	17 955 000	2023-12-01
	Handelsbanken	0,960 %	17 746 000	17 955 000	2024-12-01
	Handelsbanken	3,080 %	6 754 864	6 816 559	2023-12-29
	Handelsbanken	2,870 %	10 167 248	10 241 540	2023-12-01
	Handelsbanken	3,040 %	3 849 460	3 887 740	2023-01-19
	Handelsbanken	3,480 %	30 057 352	30 563 460	2023-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		86 320 924	87 419 299	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-68 783 924	-51 927 299	
			17 537 000	35 492 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 767 354 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	70 500 000	72 750 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	50 269	50 151
	Värme	269 921	273 346
	Extern revisor	17 000	17 000
	Arvoden	176 689	145 793
	Sociala avgifter	55 516	53 736
	Ränta	143 257	37 671
	Avgifter och hyror	1 081 064	835 467
		1 793 716	1 413 164

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Två hyreslägenheter kommer att säljas under våren 2023. Det är 2.or i 13 och 16. Endast mindre renoveringar kommer att ske i dessa lägenheter innan försäljning. Dock behöver ett av badrummen renoveras då det annars riskerar att bli fuktskador där, samt i lägenheterna under. Intäkt från försäljning minskat med försäljningskostnader och vissa reparationer, kommer att extraamorteras på lånen.

Viss upprustning av lokalen på Mjölnerbacken 26 kommer att göras då det finns intresse av att få hyra den lokalen för skönhetsverksamhet. Upprustning gäller främst byte av golv och målning av väggar. Lokalen är i dagsläget outhyrd. Vid uthyrning kommer regelbundna intäkter att inkomma från denna lokal.

Vi kommer att se över och byta trasig utebelysning och se över utemiljön.

Se över trädgård och buskar på gård 1

Kontrollera tak på fastigheterna.

Planera in städdagar i föreningen i vår och höst tillsammans, och grilla korv tillsammans som avslutning

Lokalen för Förskolan är uppsagd och vi kommer att arbeta med att hyra ut den igen.

Ta in offert på att få en uppdaterad hemsida som är enklare att underhålla.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2023

Thomas Eriksson
Ordförande

Leonardo Caballero
Ledamot

Kjell Holmsten
Ledamot

Milad Kanoo
Ledamot

Agneta Rönnemark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Eva Marianne Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vikingen 2

Org.nr 769616-6995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Vikingen 2** för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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, avsiktliga 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 2** för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm dag för digital signering

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se