

# Årsredovisning 2022

BRF VIKINGEN

716407-0596



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VIKINGEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1981-07-23.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Helsingborg Vikingen 1. Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 680 kvm och 2 lokaler om 82 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Margareta Pernilla H Olsson	Ordförande
Anders Paradis	Suppleant
Elin Ekesson	Styrelseledamot
Felicia Baeckström Rabe	Styrelseledamot
Ola Nihlgård	Styrelseledamot

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelse. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.



## REVISORER

Kristina Gelin Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## EKONOMI

Avgifterna har inte reglerats under räkenskapsåret.

Föreningens hyresgäst i lokal 1 har from 2022-10-01 fått en förhöjd hyra.

Lokal 2 har inte genererat några hyresintäkter då den stått tom under hela räkenskapsåret likt förgående år. Föreningens andra lokal har under året genomgått en omfattande renovering som har finansierats av ett nytt lån som togs i mars 2022. Projektet har under hösten 2022 avslutats och sökning av en hyresgäst till den nyrenoverade lokalen har påbörjats.

Under året har ett av lånen förfallit och lånet har förlängts med en tremånadersränta.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Nytt hyresavtal har skrivits med bolagets hyresgäst i lokal 1. Avtalet började gälla from 2022-10-01. Det nya avtalet innefattar inga förändringar förutom ökning av hyran. I övrigt har inga förändringar gällande avtal skett under räkenskapsåret.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

En ny taggläsare och porttelefon har installerats till entrén samt till lokal 2.

Föreningen har under året anskaffat postboxar som har hängts upp i ett nymålat rum i entrén.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 092 923	1 086 489	1 170 989	1 174 820
Resultat efter fin. poster	-6 429	29 521	-72 095	-104 124
Soliditet, %	21	23	22	23
Yttre fond	50 000	50 000	50 000	-
Taxeringsvärde	34 904 000	33 674 000	33 674 000	33 674 000
Bostadsyta, kvm	1 680	1 680	1 680	1 680
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	587	587	575	575
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 049	4 514	4 575	4 635
Genomsnittlig skuldränta, %	1,84	1,64	1,67	-
Belåningsgrad, %	81,72	80,38	80,24	80,09

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	847 000	-	-	847 000
Fond, yttre underhåll	50 000	-	-	50 000
Balanserat resultat	1 430 394	29 521	-	1 459 915
Årets resultat	29 521	-29 521	-12 130	-12 130
<b>Eget kapital</b>	<b>2 356 915</b>	<b>0</b>	<b>-12 130</b>	<b>2 344 786</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 459 915
Årets resultat	-12 130
Totalt	<u><b>1 447 786</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Att från yttre fond i anspråk ta	--12 638
Balanseras i ny räkning	1 385 148
	<u><u><b>1 447 786</b></u></u>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 092 923	1 086 489
Rörelseintäkter		-2	4 085
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 092 921</b>	<b>1 090 574</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-687 361	-681 818
Övriga externa kostnader	7	-36 743	-20 850
Personalkostnader	8	-88 705	-86 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 548	-144 580
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-958 357</b>	<b>-933 748</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>134 564</b>	<b>156 825</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 217	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-147 911	-127 304
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-146 694</b>	<b>-127 304</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-12 130</b>	<b>29 521</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-12 130</b>	<b>29 521</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	10 378 968	9 434 053
Maskiner och inventarier	11	28 083	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 407 051</b>	<b>9 434 053</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 407 051</b>	<b>9 434 053</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 989	9 627
Övriga fordringar	12	1 379	1 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	23 626	23 041
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>31 994</b>	<b>34 047</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		681 033	766 260
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>681 033</b>	<b>766 260</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>713 027</b>	<b>800 306</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 120 078</b>	<b>10 234 359</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		847 000	847 000
Fond för yttre underhåll		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>897 000</b>	<b>897 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 459 915	1 430 394
Årets resultat		-12 130	29 521
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 447 786</b>	<b>1 459 915</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 344 786</b>	<b>2 356 915</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	6 079 508	5 181 508
Övriga långfristiga skulder		15 000	15 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 094 508</b>	<b>5 196 508</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 402 000	2 402 000
Leverantörsskulder		56 096	68 037
Skatteskulder		4 016	4 033
Övriga kortfristiga skulder		18 841	20 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	199 831	186 308
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 680 784</b>	<b>2 680 936</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 120 078</b>	<b>10 234 359</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vikingen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	102 880	97 208
Årsavgifter, bostäder	985 980	985 969
Övriga intäkter	4 061	7 398
<b>Summa</b>	<b>1 092 921</b>	<b>1 090 574</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	12 831	1 665
Fastighetsskötsel	153 747	145 955
Snöskottning	5 155	12 872
Trädgårdsarbete	1 213	0
Övrigt	2 840	0
<b>Summa</b>	<b>175 785</b>	<b>160 492</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Löpande underhåll	107 364	53 973
Planerat underhåll	-12 638	58 112
<b>Summa</b>	<b>94 726</b>	<b>112 085</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	71 985	40 188
Sophämtning	39 420	37 439
Uppvärmning	157 693	178 490
Vatten	47 106	57 911
<b>Summa</b>	<b>316 204</b>	<b>314 028</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	0	14 982
Fastighetsförsäkringar	37 251	31 934
Fastighetsskatt	47 977	48 297
Kabel-TV	15 418	0
<b>Summa</b>	<b>100 646</b>	<b>95 213</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	4 825	2 168
Konsultkostnader	2 925	0
Övriga förvaltningskostnader	28 993	18 682
<b>Summa</b>	<b>36 743</b>	<b>20 850</b>



NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	21 205	20 500
Styrelsearvoden	67 500	66 000
<b>Summa</b>	<b>88 705</b>	<b>86 500</b>

  

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	147 911	127 304
<b>Summa</b>	<b>147 911</b>	<b>127 304</b>

  

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	12 254 387	12 254 387
Årets inköp	1 089 495	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>13 343 882</b>	<b>12 254 387</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 820 334	-2 675 754
Årets avskrivning	-144 580	-144 580
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 964 914</b>	<b>-2 820 334</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>10 378 968</b>	<b>9 434 053</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>469 070</i>	<i>469 070</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 136 000	18 286 000
Taxeringsvärde mark	13 768 000	15 388 000
<b>Summa</b>	<b>34 904 000</b>	<b>33 674 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	0	0
Inköp	29 051	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>29 051</b>	<b>0</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	0	0
Avskrivningar	-968	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-968</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>28 083</b>	<b>0</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	135	135
Övriga fordringar	1 244	1 244
<b>Summa</b>	<b>1 379</b>	<b>1 379</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	19 260	17 992
Kabel-TV	4 210	3 843
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156	1 206
<b>Summa</b>	<b>23 626</b>	<b>23 041</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	1,50 %	2 444 000	2 496 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,17 %	2 737 500	2 787 500
Handelsbanken	2023-03-01	3,30 %	2 300 008	2 300 008
Stadshypotek	2026-03-01	1,64 %	1 000 000	
<b>Summa</b>			<b>8 481 508</b>	<b>7 583 508</b>
Varav kortfristig del			2 402 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	6 000	6 000
El	6 766	3 473
Förutbetalda avgifter/hyror	92 568	90 266
Löner	33 000	31 500
Sociala avgifter	10 369	9 897
Uppvärmning	27 107	0
Utgiftsräntor	23 854	18 698
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167	26 474
<b>Summa</b>	<b>199 831</b>	<b>186 308</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	9 009 000	9 009 000
<b>Summa</b>	<b>9 009 000</b>	<b>9 009 000</b>

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut. Inga planerade avgiftshöjningar.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Margareta Pernilla H Olsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Elin Ekesson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Felicia Bäckström Rabe  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Ola Nihlgård  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Kristina Gelin  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.03.2023 15:11

SENT BY OWNER:

Emelie Ovenholm • 21.03.2023 19:08

DOCUMENT ID:

H1e5YGuPxn

ENVELOPE ID:

H1qFMuwl3-H1e5YGuPxn

DOCUMENT NAME:

Brf Vikingen, 716407-0596 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Margareta Pernilla H Olsson perillaholsson@hotmail.com	Signed Authenticated	21.03.2023 19:09 21.03.2023 19:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/17) IP: 172.58.36.66
2. Felicia Baeckström Rabe frabe97@hotmail.com	Signed Authenticated	21.03.2023 19:17 21.03.2023 19:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/09/25) IP: 83.248.150.67
3. ELIN EKESSON elin.ekesson@gmail.com	Signed Authenticated	22.03.2023 19:12 22.03.2023 19:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/15) IP: 31.208.183.84
4. OLA NIHLGÅRD ola.nihlgard@sundsgarden.se	Signed Authenticated	29.03.2023 14:33 22.03.2023 08:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/03/09) IP: 89.160.10.90
5. KRISTINA GELIN kristina.gelin@actualads.se	Signed Authenticated	29.03.2023 15:11 29.03.2023 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/09/29) IP: 83.250.70.95

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed