

# Årsredovisning 2023

## Brf Vikingen 6

769617-1227



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vikingen 6

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1.
Resultaträkning .....	s. 1.
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1.
Giltighet .....	s. 1.
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11.</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## 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 kommer 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.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### 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 sitt säte i Sundbybergs kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vikingen 6	2009	Sundbyberg

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vikingen 6, vilken förvärvades 2009-02-06. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus, innehållande 117 bostadsrätter och 17 hyresrätter på adressen Mjölnerbacken 61-67 i Sundbyberg. Fastigheten byggdes år 1986 och har värdeår 1986.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 898 kvm, varav allt utgörs av lägenhetsyta. Föreningen disponerar parkeringsplatser som tillhandahålls av Vikingens samfällighetsförening. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

### Lägenhetsfördelning

2 st	1 rum och kök
55 st	2 rum och kök
45 st	3 rum och kök
29 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

### Styrelsens sammansättning

Robert Hietala	Ordförande
Almedina Salihovic	Styrelseledamot
Birgitta Ferm	Styrelseledamot
Rajinder Pall Ahluwalia	Styrelseledamot
Rossen Apostolov	Styrelseledamot
Neda Shahbazi	Suppleant

#### Valberedning

Jenny Thorsell (kallande)  
Luis Alarcón  
Swadesh Mondal

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Carina Eriksson            Revisor    BoRevision i Sverige AB  
Kurt Magnus Emilsson    Revisor    BoRevision i Sverige AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan gällande underhåll på fastigheten och denna uppdateras kontinuerligt.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Tvättning av balkongers utsida, balkongtak, entrétak och fönsterbleck samt målat om fönsterbleck vid behov  
Ny lekutrustning på innergården  
Föreningens boulebana har rustats upp  
Storstädning av trapphus  
Ommålning av hisspartier  
Ny torktumlare i tvättstuga  
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har slutförts  
Målning av hisspartier i trapphus  
Stuprör har förlängts och mark under stuprör har förbättrats för att leda bort regn- och smältvatten från fastigheternas huskroppar
- 2022** ● Renovering av föreningslokalen  
Byte av lyftcylinder för hissar på Mjölnerbacken 63, 65 och 66  
Kompletterande obligatorisk ventilationskontroll (OVK) från föregående års kontroll för att få godkänd OVK
- 2021** ● Ny tvättmaskin i tvättstuga  
Takrenovering; byte av trasiga takplattor med mera
- 2020** ● Uppfräschning av ytskikt i tvättstuga och torkrum  
Nya ventilationsaggregat och tillhörande styr- och reglersystem
- 2019** ● Inventering av ventilation samt åtgärdat brister i port 63 och 65  
Byte trasiga vindskivor samt justering av hängrännor  
Renovering av entré till tvättstugan

- 2018** ● Trapphusrenovering port 62-67  
Lekutrustning har åtgärdats och delvis bytts ut  
Stamspolning  
Radonmätning  
Gårdsbelysningen har fått nya LED-ljuskällor
- 2017** ● Styr- och reglerutrustning för ventilation i port 63 har utförts samt brandspjäll i port 62 och ställdon för värmereglering i port 65  
Vindskiva byttes på taket i port 61  
Skada på fasaden åtgärdades i 65 an samt en lägenhet som drabbats av fukt.  
Takpannor har bytts ut på ett flertal ställen  
Reparation av tvättmaskiner
- 2016** ● Byte av undercentral  
Återisolerat vvs-ledningar i undercentralen  
Staket runt uteplatsen vid föreningslokalen  
Hissbesiktning av alla hissar samt åtgärder  
Byte av filter fläktar  
Beskrning av två träd på gården
- 2013** ● Stamspolning
- 2012** ● Uppfräschning tvättstuga
- 2010-2011** ● Tvättmaskiner
- 2009** ● Ventilation underhåll  
Värme- och vattensystem, underhåll

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Uppfräschning av cykelrum  
Stamspolning  
Täta skarvar i fastigheternas huskroppar för energieffektivisering  
Utreda möjligheten att ersätta kabeltvavtalet med Tele 2 med alternativ lösning

#### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	FSS Fastighetsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Bredbandsleverantör	Bahnhof
Kabeltv-leverantör	Tele 2
Städavtal	KEAB
Trädgårdsskötsel	Solsken Trädgårdsservice AB
Serviceavtal för hissar	S:t Eriks Hiss

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vikingens Samfällighetsförening, med en andel på 17.3%.

#### Övrig verksamhetsinformation

Medlemmar i Rissne Samfällighetsförening som förvaltar sopsugsanläggning som föreningen är anslutna till.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Årsavgift oförändrad under 2024.

Amortering av ett lån om cirka 10 miljoner som löpte ut sista december 2023 påbörjades under 2023.

##### Övriga uppgifter

Antalet tvätttider per boende är efter stämmobeslut satt till maximalt tre per vecka per boende.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 167 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 166 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2024 är beloppet 1433 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2024 är 573 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2024 innebär 5 730 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 427 561	6 412 212	6 481 829	6 526 308
Resultat efter fin. poster	-236 474	-1 081 966	259 940	-395 934
Soliditet (%)	79	77	77	77
Yttre fond	3 753 380	4 307 466	4 081 477	3 629 782
Taxeringsvärde	181 706 000	181 706 000	150 565 000	150 565 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	555	551	554	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,4	73,0	71,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 468	3 814	3 849	3 885
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 015	3 286	3 286	3 286
Sparande per kvm totalyta, kr	187	121	167	81
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	62	-	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	119	109	-	99
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	50	-	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	213	220	-	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,64	0,62	0,62	1,25
Räntekänslighet (%)	6,25	6,92	6,95	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.



### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	104 955 000	-	888 750	105 843 750
Upplåtelseavgifter	26 153 041	-	1 506 250	27 659 291
Fond, yttre underhåll	4 307 466	-	-554 086	3 753 380
Balanserat resultat	-17 482 456	-1 079 655	554 086	-18 008 025
Årets resultat	-1 079 655	1 079 655	-236 474	-236 474
<b>Eget kapital</b>	<b>116 853 396</b>	<b>0</b>	<b>2 158 526</b>	<b>119 011 922</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 008 025
Årets resultat	-236 474
<b>Totalt</b>	<b>-18 244 499</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	545 118
Att från yttre fond i anspråk ta	-920 543
Balanseras i ny räkning	-17 869 074
	<b>-18 244 499</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2, 3		
Nettoomsättning	2	6 427 561	6 412 212
Övriga rörelseintäkter	3	302 108	67 139
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 729 669</b>	<b>6 479 351</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 118 373	-5 389 283
Övriga externa kostnader	8	-473 092	-562 163
Personalkostnader	9	-232 647	-223 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 182 173	-1 184 880
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 006 285</b>	<b>-7 359 928</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-276 616</b>	<b>-880 577</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		242 901	2 884
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-202 759	-201 962
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>40 142</b>	<b>-199 078</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-236 474</b>	<b>-1 079 655</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-236 474</b>	<b>-1 079 655</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	131 163 542	132 301 022
Maskiner och inventarier	12	267 802	263 124
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>131 431 344</b>	<b>132 564 146</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>131 431 344</b>	<b>132 564 146</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		61 455	68 498
Övriga fordringar	13	22 931	22 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	517 347	340 431
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>601 732</b>	<b>431 461</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		18 377 639	17 935 561
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>18 377 639</b>	<b>17 935 561</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 979 371</b>	<b>18 367 022</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>150 410 715</b>	<b>150 931 168</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		133 503 041	131 108 041
Fond för yttre underhåll		3 753 380	4 307 466
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>137 256 421</b>	<b>135 415 507</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-18 008 025	-17 482 456
Årets resultat		-236 474	-1 079 655
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 244 499</b>	<b>-18 562 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>119 011 922</b>	<b>116 853 396</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	22 423 481	22 423 481
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 423 481</b>	<b>22 423 481</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 623 482	10 323 482
Leverantörsskulder		521 906	259 748
Skatteskulder		15 548	62 912
Övriga kortfristiga skulder		8 846	203 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	805 529	804 605
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 975 311</b>	<b>11 654 291</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>150 410 715</b>	<b>150 931 168</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-276 616</b>	<b>-880 577</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 182 173	1 184 880
	<b>905 557</b>	<b>304 303</b>
Erhållen ränta	92 258	2 884
Erlagd ränta	-164 996	-201 564
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>832 818</b>	<b>105 623</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 823	-14 683
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 547	134 719
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>796 448</b>	<b>225 659</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-49 371	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-49 371</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	2 395 000	2 710 000
Amortering av lån	-2 700 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-305 000</b>	<b>2 710 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>442 077</b>	<b>2 935 659</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>17 935 561</b>	<b>14 999 903</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>18 377 639</b>	<b>17 935 561</b>



## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vikingen 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	8,33 - 10 %
Installationer	10 %

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.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter, bostäder	4 803 036	4 734 306
Hysesintäkter, bostäder	1 497 956	1 555 434
TV/Bredband	47 640	51 800
Övriga intäkter	3 500	7 750
Hysesintäkter föreningslokal	48 400	25 100
Pant- och överlåtelseavgifter	26 591	31 074
Avgift andrahandsuthyrning	438	6 748
<b>Summa</b>	<b>6 427 561</b>	<b>6 412 212</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga intäkter	77 952	67 139
Försäkringsersättning	113 594	0
Elstöd	110 562	0
<b>Summa</b>	<b>302 108</b>	<b>67 139</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vidarefakturering	3 850	3 675
Fastighetsskötsel	115 031	112 500
Larm och bevakning	43 324	37 166
Städning och entrémattor	183 642	140 349
Besiktning och service	13 909	19 659
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	115 625
Yttre skötsel	113 016	150 292
Snöskottning	45 615	86 120
<b>Summa</b>	<b>518 387</b>	<b>665 386</b>

**NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer	339 042	355 540
Hissar	4 783	4 624
Reparation försäkringsskada	173 422	54 417
Planerat underhåll	920 543	1 099 204
<b>Summa</b>	<b>1 437 790</b>	<b>1 513 784</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	370 942	613 737
Uppvärmning	1 184 673	1 082 749
Vatten	568 970	495 100
Sophämtning	353 871	379 036
<b>Summa</b>	<b>2 478 456</b>	<b>2 570 622</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	130 436	113 734
Självrisker	30 239	0
TV/Bredband	251 526	263 597
Fastighetsskatt	271 540	262 160
<b>Summa</b>	<b>683 741</b>	<b>639 491</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	8 662	71 951
Övriga förvaltningskostnader	758	9 754
Försäljningskostnader	40 000	46 580
Övriga externa kostnader	35 901	18 403
Juridiska kostnader	70 322	17 500
Revisionsarvoden	23 000	23 625
Styrelse- och medlemskostnader	9 301	11 272
Ekonomisk förvaltning	224 408	222 448
Konsultkostnader	60 740	140 631
<b>Summa</b>	<b>473 092</b>	<b>562 163</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	185 750	177 500
Sociala avgifter	46 897	46 102
<b>Summa</b>	<b>232 647</b>	<b>223 602</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	200 197	201 722
Övriga räntekostnader	2 562	240
<b>Summa</b>	<b>202 759</b>	<b>201 962</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	148 110 048	148 110 048
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>148 110 048</b>	<b>148 110 048</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-15 809 026	-14 671 546
Årets avskrivning	-1 137 480	-1 137 480
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 946 506</b>	<b>-15 809 026</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>131 163 542</b>	<b>132 301 022</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 361 530</i>	<i>34 361 530</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	110 542 000	110 542 000
Taxeringsvärde mark	71 164 000	71 164 000
<b>Summa</b>	<b>181 706 000</b>	<b>181 706 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	879 738	879 738
Inköp	49 371	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>929 109</b>	<b>879 738</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-616 614	-569 214
Avskrivningar	-44 693	-47 400
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-661 307</b>	<b>-616 614</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>267 802</b>	<b>263 124</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22 931	22 532
<b>Summa</b>	<b>22 931</b>	<b>22 532</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 036	95 882
Försäkringspremier	142 923	130 794
Kabel-TV	30 839	29 317
Räntor	0	13 195
Bredband	12 482	15 964
Förvaltning	57 423	55 279
Inkomsträntor	150 644	0
<b>Summa</b>	<b>517 347</b>	<b>340 431</b>

**NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-04-02	4,74 %	7 623 482	10 323 482
Stadshypotek AB	2025-12-30	0,64 %	22 423 481	22 423 481
<b>Summa</b>			<b>30 046 963</b>	<b>32 746 963</b>
Varav kortfristig del			7 623 482	10 323 482

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. Lånet om 7,6 Mkr avser att amorteras bort under 2024.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 Mkr

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 811	1 681
Städning	9 919	9 520
El	36 274	88 274
Uppvärmning	175 691	161 534
Utgiftsräntor	24 568	0
Förutbetalda avgifter/hyror	530 266	521 596
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
<b>Summa</b>	<b>805 529</b>	<b>804 605</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	90 100 000	90 100 000



## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Amortering av ett lån om cirka 10 miljoner som löpte ut sista december 2023 slutförs under mars 2024.  
Gemensam el med individuell mätning och debitering (IMD) driftsätts i månadsskiftet januari februari 2024.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Robert Hietala  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Almedina Salihovic  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Rajinder Pall Ahluwalia  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Rossen Apostolov  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Neda Shahbazi  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision i Sverige AB  
Kurt Magnus Emilsson  
Revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 6613c16107a994302e085d63

**Finalized at:** 2024-04-08 21:27:45 CEST

**Title:** Brf Vikingen 6, 769617-1227 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

**Digest:** DVXHSClnw5vcDm1plp8HnCY0/PW0Ia3uYU3cLwkpRKY=

**Initiated by:** robert.brfvikingen6@gmail.com (*robert.brfvikingen6@gmail.com*) via Brf Vikingen 6 769617-1227

## Signees:

- Kurt Magnus Emilsson signed at 2024-04-08 21:27:44 CEST with Swedish BankID (19751006-XXXX)
- Neda Shahbazi signed at 2024-04-08 12:13:48 CEST with Swedish BankID (19790223-XXXX)
- Robert Hietala signed at 2024-04-08 12:12:00 CEST with Swedish BankID (19850219-XXXX)
- Almedina Salihovic signed at 2024-04-08 14:08:10 CEST with Swedish BankID (19940904-XXXX)
- Rajinder Pall Ahluwalia signed at 2024-04-08 12:59:10 CEST with Swedish BankID (19560212-XXXX)
- Rossen Apostolov signed at 2024-04-08 17:16:46 CEST with Swedish BankID (19770319-XXXX)

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vikingen 6, org.nr. 769617-1227

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikingen 6 för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den 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. Den 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 revisionsmed 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. Risken 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vikingen 6 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# 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."

**Kurt Magnus Emilsson**

Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487add7ec46d729c03df107f9

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-04-08 19:28:08 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>