



Välkommen till årsredovisningen för Brf Viking Birkastan

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-29 hos Bolagsverket. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

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
SMÅLTAN 8	1917	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906

Värdeåret är 1942

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 240 kvm och 5 lokaler om 260 kvm. Byggnadernas totalyta är 2500 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pär Egnell	Ordförande
Julia Wegelius	Styrelseledamot
Lars Kronbjörk	Styrelseledamot
Per Leuf	Styrelseledamot
Sofia Strandvik	Styrelseledamot
Carl Olof Mossberg	Suppleant
Emma Helsing Mork	Suppleant

Valberedning

Henrik Aldberg, Oscar Sköld

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Petter Kindlund Auktoriserad revisor Certe Revision AB
David Lundequist Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2065. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Översyn armaturer vind och källare
- 2022-2023 ● Anpassning soprum
- 2022 ● Säkerhet tak - stegar, skyddsräcken mm
Omputsning fasad - Reparation skada
- 2021-2022 ● Målning fönster
OVK med åtgärder
- 2019 ● Installation Rått-stopp i avloppsstam
- 2016 ● Byte lägenhetsdörrar
Lås- och bokningssystem - Port, postboxar och tvättstugebokning
- 2015 ● Ommålning cykel- och soprum
- 2008 ● Omputsning fasad - Underhåll av puts- och färgskador
- 2004 ● Ommålning trapphus
- 2001 ● Nyinstallation hiss
- 2000 ● Nytt gårdsbjälklag
- 1989 ● Byte rörstammar
Byte elstammar

Planerade underhåll

- 2030-2035 ● Byte avloppsrör ut mot gatan (om behov finns)
- 2030-2034 ● Renovering trapphus
- 2030-2032 ● Målning fönster

- 2030 ● Underhåll kommersiella lokaler
- 2028-2030 ● Byte värmesystem och undercentral
- 2026-2030 ● Reparation hissar (om behov finns efter besiktning)
- 2025-2026 ● Översyn ventilation lokaler
- 2024-2030 ● Reparation skador fasad (om behov finns efter besiktning)
- 2024 ● Byte golvplåt terrass
● Byte nödtelefon hissar
● Byte fönster (identifierade vid målningen)

Avtal med leverantörer

SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Ekonomisk förvaltning
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Lägenhetsförteckning
Telenor	Internet (fiber)
KIWA Sweden AB	Inspektion hissar
Stockholms Hiss och Elteknik AB	Hissunderhåll
Söder om Söder kontor & Fastighetsservice	Trappstädning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2023 innebar kraftigt ökade kostnader för föreningen på grund av den försämrade konjunkturen med stigande inflation och höjda räntekostnader. För att möta dessa kända utmaningar höjdes avgifterna vid årsskiftet 2022/2023. Det medförde att föreningen under året beslutat om att amortera 1,3 mnkr och på så vis delvis motverka de försämrade räntevillkor när flera lån omförhandlas under året. Avseende en av amorteringarna, se Not 20.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15%.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen startat källsortering av matavfall och gjort en översyn av armaturer på vind och i källare. Löpande underhåll har genomförts i enlighet med underhållsplan.

Styrelsen har anordnat en gemensam höst- och vårstädning av gård och trapphus, samt den årliga kräftskivan i augusti och grantändning med glögg i december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 169 359	1 859 069	1 820 099	1 781 214
Resultat efter fin. poster	365 614	-973 372	-22 238	-701 845
Soliditet (%)	36	28	45	44
Yttre fond	321 360	961 695	932 291	1 497 061
Taxeringsvärde	107 120 000	107 120 000	90 631 000	90 631 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	703	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 639	2 061	1 424	1 326
Skuldsättning per kvm totalyta	1 468	1 846	1 276	1 188
Sparande per kvm totalyta	255	180	216	169
Elkostnad per kvm totalyta, kr	52	37	28	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	183	162	158	150
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	18	32	25
Energikostnad per kvm totalyta	257	217	219	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,46	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2,33	-	-	-

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.

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	367 439	-	-	367 439
Upplåtelseavgifter	3 536 921	-	-	3 536 921
Fond, yttre underhåll	961 695	-961 695	321 360	321 360
Balanserat resultat	-1 765 447	-11 677	-321 360	-2 098 484
Årets resultat	-973 372	973 372	365 614	365 614
Eget kapital	2 127 236	0	365 614	2 492 850

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 777 124
Årets resultat	365 614
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-321 360
Totalt	-1 732 870

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 732 870

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 169 359	1 859 069
Övriga rörelseintäkter	3	217 791	0
Summa rörelseintäkter		2 387 150	1 859 069
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 328 997	-2 165 427
Övriga externa kostnader	9	-220 152	-272 558
Personalkostnader	10	-74 384	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-272 100	-272 006
Summa rörelsekostnader		-1 895 632	-2 788 843
RÖRELSERESULTAT		491 518	-929 774
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 280	3 496
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-143 184	-47 095
Summa finansiella poster		-125 904	-43 598
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		365 614	-973 372
ÅRETS RESULTAT		365 614	-973 372

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	4 003 225	4 222 153
Markanläggningar	13	1 382 553	1 435 725
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 385 778	5 657 878
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 388 578	5 660 678
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		75 817	32 556
Övriga fordringar	16	1 461 652	1 800 700
Summa kortfristiga fordringar		1 537 469	1 833 256
Kassa och bank			
Kassa och bank		688	3 627
Summa kassa och bank		688	3 627
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 538 157	1 836 882
SUMMA TILLGÅNGAR		6 926 734	7 497 560

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 904 360	3 904 360
Fond för yttre underhåll		321 360	961 695
Summa bundet eget kapital		4 225 720	4 866 055
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 098 484	-1 765 447
Årets resultat		365 614	-973 372
Summa fritt eget kapital		-1 732 870	-2 738 819
SUMMA EGET KAPITAL		2 492 850	2 127 236
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	1 367 080
Summa långfristiga skulder		0	1 367 080
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	3 671 080	3 248 660
Leverantörsskulder		104 038	105 015
Skatteskulder		9 165	6 925
Övriga kortfristiga skulder		113 660	139 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	535 941	503 234
Summa kortfristiga skulder		4 433 884	4 003 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 926 734	7 497 560

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 767 076	943 458
Resultat efter finansiella poster	365 614	-973 372
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	272 100	272 006
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	637 714	-701 366
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-407 564	12 795
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 220	166 949
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	238 370	-521 622
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-81 600
Kassaflöde från investeringar	0	-81 600
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-944 660	1 426 840
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-944 660	1 426 840
ÅRETS KASSAFLÖDE	-706 290	823 618
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 060 787	1 767 076

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Viking Birkastan 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Byggnad	1,5 - 5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Markanläggningar	2 %

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

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 575 119	1 323 800
Hysesintäkter lokaler	585 855	528 486
Dröjsmålsränta	248	0
Pantsättningsavgift	4 200	6 762
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	-2	21
Summa	2 169 359	1 859 069

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	14 076	0
Övriga intäkter	-9 985	0
Försäkringsersättning	213 700	0
Summa	217 791	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 339	0
Städning enligt avtal	59 195	72 436
Städning utöver avtal	18 363	0
Hissbesiktning	5 641	8 854
Brandskydd	19 073	50
Myndighetstillsyn	0	12 870
Gårdkostnader	7 086	3 999
Gemensamma utrymmen	913	11 511
Snöröjning/sandning	4 250	4 250
Förbrukningsmaterial	5 860	100
Summa	123 721	114 070

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	24 441	0
Tvättstuga	0	12 874
Dörrar och lås/porttele	2 246	3 869
VVS	5 960	0
Ventilation	40 000	2 520
Elinstallationer	53 031	0
Hissar	47 605	2 334
Fönster	0	1 200
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 000
Summa	173 283	23 797

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	1 054 510
Ventilation	0	42 084
Tak	0	53 650
Summa	0	1 150 244

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	128 865	93 688
Uppvärmning	456 419	403 914
Vatten	57 626	44 129
Sophämtning/renhållning	91 820	56 141
Summa	734 730	597 872

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	65 707	62 513
Bredband	119 508	107 123
Fastighetsskatt	112 048	109 808
Summa	297 263	279 444

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	8 223	7 495
Juridiska åtgärder	43 500	127 394
Revisionsarvoden extern revisor	29 500	25 000
Styrelseomkostnader	100	240
Fritids och trivselkostnader	13 465	12 655
Föreningskostnader	1 230	8 764
Studieverksamhet	0	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	74 782	72 694
Överlåtelsekostnad	7 353	0
Pantsättningskostnad	8 668	0
Administration	12 258	11 656
Konsultkostnader	15 663	0
Bostadsrätterna Sverige	5 410	5 410
Summa	220 152	272 558

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	58 000	58 000
Revisionsarvode arvoderad	2 000	2 000
Arbetsgivaravgifter	14 384	18 852
Summa	74 384	78 852

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	143 183	47 012
Dröjsmålsränta	1	0
Övriga räntekostnader	0	83
Summa	143 184	47 095

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 909 863	9 828 263
Årets inköp	0	81 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 909 863	9 909 863
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 687 710	-5 468 879
Årets avskrivning	-218 928	-218 831
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 906 638	-5 687 710
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 003 225	4 222 153
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>423 000</i>	<i>423 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 501 000	30 501 000
Taxeringsvärde mark	76 619 000	76 619 000
Summa	107 120 000	107 120 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 658 750	2 658 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 658 750	2 658 750
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 223 025	-1 169 850
Årets avskrivning	-53 172	-53 175
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 276 197	-1 223 025
Utgående restvärde enligt plan	1 382 553	1 435 725

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	191 920	191 920
Utgående anskaffningsvärde	191 920	191 920
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-191 920	-191 920
Utgående avskrivning	-191 920	-191 920
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 553	27 265
Klientmedel	0	711 372
Övriga kortfristiga fordringar	0	9 985
Förutbetalda kostnader	400 000	0
Transaktionskonto	476 891	0
Borgo räntekonto	583 207	1 052 078
Summa	1 461 652	1 800 700

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-12-28	1,19 %	1 067 080	1 098 240
SEB	2024-07-28	5,31 %	1 020 000	1 050 000
SEB	2024-11-28	5,17 %	500 000	500 000
SEB	2024-12-28	1,21 %	300 000	300 000
SEB	2024-11-28	5,14 %	784 000	800 000
SEB	2023-09-20	4,42%	-	692 500
SEB	2023-11-28	0,57%	-	175 000
Summa			3 671 080	4 615 740
Varav kortfristig del			3 671 080	3 248 660

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 285 280 kr.

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	5 041	5 379
Uppl kostnad arvoden	34 000	16 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 683	7 576
Förutbet hyror/avgifter	486 217	474 279
Summa	535 941	503 234

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 729 600	7 729 600

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Ytterligare en amortering om 400 tkr gjordes vid villkorsändringen av ett av lånen 2023-12-28. Denna amortering bokfördes av SEB först efter årsskiftet.

Föreningen har fastslagit en avgiftshöjning med 5% per 2024-01-01

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Julia Wegelius
Styrelseledamot

Lars Kronbjörk
Styrelseledamot

Per Leuf
Styrelseledamot

Pär Egnell
Ordförande

Sofia Strandvik
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

David Lundequist
Revisor

Certe Revision AB
Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.03.2024 08:13

SENT BY OWNER:
Petter Kindlund · 18.03.2024 13:31

DOCUMENT ID:
H17fE2rC6

ENVELOPE ID:
HJMZGVnS0a-H17fE2rC6

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Brf Viking Birkastan.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Julia Wegelius [REDACTED]	Signed Authenticated	18.03.2024 14:23 18.03.2024 14:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/06/07) IP: 90.129.198.88
LARS OVE KRONBJÖRK [REDACTED]	Signed Authenticated	18.03.2024 16:25 18.03.2024 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/02/25) IP: 85.230.97.60
SOFIA STRANDVIK [REDACTED]	Signed Authenticated	18.03.2024 18:49 18.03.2024 18:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/19) IP: 13.48.24.210
PÄR EGNELL [REDACTED]	Signed Authenticated	19.03.2024 10:37 19.03.2024 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/10) IP: 217.151.196.19
PER GUNNAR LEUF [REDACTED]	Signed Authenticated	19.03.2024 21:30 19.03.2024 21:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/21) IP: 85.230.96.213
DAVID JERKER LUNDEQUIST [REDACTED]	Signed Authenticated	20.03.2024 19:11 20.03.2024 19:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/27) IP: 85.230.96.193
PETTER KINDLUND petter.kindlund@certe.se	Signed Authenticated	21.03.2024 08:13 21.03.2024 08:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17) IP: 158.174.191.86

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan

Org.nr 702002-5222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan 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 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsstandard 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 revisionsstandard 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan för räkenskapsåret 2023 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

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.03.2024 08:11

SENT BY OWNER:
Petter Kindlund • 21.03.2024 08:11

DOCUMENT ID:
ryfcTItR6

ENVELOPE ID:
SyW9aIYRa-ryfcTItR6

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2023 Brf Viking Birkastan.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETTER KINDLUND petter.kindlund@certe.se	Signed Authenticated	21.03.2024 08:11 21.03.2024 08:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17) IP: 158.174.191.86

* 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