

Årsredovisning 2022

BRF VIKING KARL

769604-4051



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VIKING KARL

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 1999-06-03.

SÄTE

Föreningen 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 Brf Viking Karl på adressen Karlbergsvägen 57 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 51 bostadsrätter om totalt 2 641 kvm och 3 lokaler om 564 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Richard Dour	Ordförande
Anna Kristina Tillgren	Styrelseledamot
Christofer Ivert	Styrelseledamot
Jan Hansson	Styrelseledamot
Philip Arfwedson	Styrelseledamot
Rolf Lindqvist (avgick 2022-10)	Styrelseledamot
Robin Nestor	Styrelseledamot

VALBEREDNING

Linda Lindström
Pernilla Svedberg

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Lena Normann Auktoriserad revisor HQV Stockholm AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

PLANERADE UNDERHÅLL

2023 Balkonger trapphus mot gården Vikingagatan 21
2023 Nya belysningsarmaturer trapphus och fasad

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Snöskottning med bevakning	DB Tak & Entreprenad AB
Digital bokning av tvättstuga	Boka tvättid
Bredband och TV	Tele2 AB
Trapphusstädning	Hemfrid AB
Service och underhåll av hissar	Hissgruppen AB
Fastighetsservice	Åkerlunds Fastighetsservice AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 652 475	2 603 727	2 631 438	2 570 423
Resultat efter fin. poster	-515 060	35 259	-29 264	-281 665
Soliditet, %	73	73	73	73
Yttre fond	1 990 373	1 614 461	1 238 549	1 367 222
Taxeringsvärde	146 600 000	125 304 000	125 304 000	125 304 000
Bostadsyta, kvm	2 641	2 641	2 641	2 641
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	525	524	524	525
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 145	6 335	6 335	6 524
Genomsnittlig skuldränta, %	1,04	1,17	1,23	2,38
Belåningsgrad, %	25,24	25,81	25,59	26,14

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	47 001 452	-	-	47 001 452
Upplåtelseavgifter	3 768 490	-	-	3 768 490
Fond, yttre underhåll	1 614 461	-	375 912	1 990 373
Balanserat resultat	-3 035 119	35 259	-375 912	-3 375 772
Årets resultat	35 259	-35 259	-515 060	-515 060
Eget kapital	49 384 543	0	-515 060	48 869 483

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 375 772
Årets resultat	-515 060
Totalt	-3 890 832

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	439 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-541 007
Balanseras i ny räkning	-3 789 625
	-3 890 832

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
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 652 475	2 603 727
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		2 652 475	2 603 728
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 134 177	-1 514 334
Övriga externa kostnader	7	-142 249	-155 301
Personalkostnader	8	-124 713	-104 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-596 784	-596 784
Summa rörelsekostnader		-2 997 923	-2 370 816
RÖRELSERESULTAT		-345 448	232 912
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 159	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-171 769	-197 653
Summa finansiella poster		-169 610	-197 653
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-515 058	35 259
ÅRETS RESULTAT		-515 058	35 259

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	64 291 961	64 829 441
Maskiner och inventarier	11	186 174	245 478
Summa materiella anläggningstillgångar		64 478 135	65 074 919
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 478 135	65 074 919
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 548	3 929
Övriga fordringar	12	179 010	179 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	117 370	118 675
Summa kortfristiga fordringar		304 928	301 785
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 729 709	2 041 845
Summa kassa och bank		1 729 709	2 041 845
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 034 637	2 343 630
SUMMA TILLGÅNGAR		66 512 772	67 418 549

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 769 942	50 769 942
Fond för yttre underhåll		1 990 373	1 614 461
Summa bundet eget kapital		52 760 315	52 384 403
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 375 772	-3 035 119
Årets resultat		-515 060	35 259
Summa fritt eget kapital		-3 890 832	-2 999 860
SUMMA EGET KAPITAL		48 869 483	49 384 543
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 730 000	4 730 000
Övriga långfristiga skulder		139 650	139 650
Summa långfristiga skulder		9 869 650	4 869 650
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 500 000	12 000 000
Leverantörsskulder		105 696	89 409
Skatteskulder		393 896	356 256
Övriga kortfristiga skulder		224 823	201 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	549 224	516 889
Summa kortfristiga skulder		7 773 639	13 164 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 512 772	67 418 549

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Viking Karl 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	5-20 %

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, bostäder	90 060	90 060
Hysesintäkter, lokaler	1 235 131	1 187 400
Intäktsreduktion	-25 596	-25 596
Årsavgifter, bostäder	1 352 880	1 351 863
Övriga intäkter	0	1
Summa	2 652 475	2 603 728

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	24 577	36 108
Fastighetsskötsel	110 262	130 082
Snöskottning	22 770	56 358
Städning	61 137	60 051
Trädgårdsarbete	3 735	3 417
Övrigt	-2 171	2 171
Summa	220 310	288 187

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsärende/vattenskada	36 008	0
Hissar	24 360	0
Lokaler	121 805	0
Reparationer	206 142	111 141
Tak	326 657	0
Summa	714 972	111 141

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	106 688	73 916
Sophämtning	142 306	124 440
Uppvärmning	447 938	462 515
Vatten	100 636	92 611
Summa	797 568	753 482

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	49 975	48 197
Fastighetsskatt	214 988	178 908
Kabel-TV	136 363	134 420
Summa	401 326	361 525

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	28 125	16 568
Juridiska kostnader	3 941	5 392
Kameral förvaltning	47 259	46 211
Konsultkostnader	0	9 875
Revisionsarvoden	19 296	18 090
Övriga förvaltningskostnader	43 628	59 166
Summa	142 249	155 301

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	25 005	19 899
Styrelsearvoden	98 754	83 565
Övriga personalkostnader	954	932
Summa	124 713	104 396

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	171 769	195 798
Övriga räntekostnader	0	1 855
Summa	171 769	197 653

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	70 712 679	70 712 679
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 712 679	70 712 679
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 883 238	-5 345 758
Årets avskrivning	-537 480	-537 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 420 718	-5 883 238
Utgående restvärde enligt plan	64 291 961	64 829 441
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 390 800</i>	<i>17 390 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	47 904 000
Taxeringsvärde mark	91 600 000	77 400 000
Summa	146 600 000	125 304 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 004 070	1 004 070
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 004 070	1 004 070
Ingående ackumulerad avskrivning	-758 592	-699 288
Avskrivningar	-59 304	-59 304
Utgående ackumulerad avskrivning	-817 896	-758 592
Utgående restvärde enligt plan	186 174	245 478
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	179 010	179 181
Summa	179 010	179 181

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	49 405	45 484
Förvaltning	21 771	20 999
Kabel-TV	36 959	34 089
Räntor	0	4 098
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 235	14 005
Summa	117 370	118 675

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	0,97 %	1 230 000	1 230 000
Stadshypotek	2023-03-30	1,25 %	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,05 %	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	2023-03-01	3,42 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2022-02-03	0,95 %		500 000
Stadshypotek	2024-01-30	0,99 %	5 000 000	5 000 000
Summa			16 230 000	16 730 000

Varav kortfristig del 6 500 000

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
El	15 670	11 677
Förutbetalda avgifter/hyror	340 108	328 380
Löner	48 300	44 146
Sociala avgifter	15 176	13 871
Uppvärmning	74 777	69 866
Utgiftsräntor	10 541	12 963
Vatten	18 654	15 474
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 998	20 512
Summa	549 224	516 889

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	28 730 000	28 730 000
Summa	28 730 000	28 730 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Anna Kristina Tillgren
Styrelseledamot

Christofer Ivert
Styrelseledamot

Jan Hansson
Styrelseledamot

Philip Arfwedson
Styrelseledamot

Richard Dour
Ordförande

Robin Nestor
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Lena Normann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2023 10:58

SENT BY OWNER:

Maj-Britt Herrmann • 03.04.2023 15:22

DOCUMENT ID:

BklwEX8u-h

ENVELOPE ID:

SyP4mI_b2-BklwEX8u-h

DOCUMENT NAME:

Brf Viking Karl, 769604-4051 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PHILIP ARFWEDSON philip.arfwedson@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2023 15:48 03.04.2023 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/20) IP: 192.71.235.40
2. RICHARD DOUR richard.dour@andour.se	Signed Authenticated	03.04.2023 16:10 03.04.2023 15:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/06) IP: 188.151.206.13
3. ROBIN NESTOR PETTERSSON robinnestor@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2023 18:21 03.04.2023 18:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/05) IP: 185.205.224.207
4. Anna Kristina Tillgren annakristinatillgren@hotmail.com	Signed Authenticated	05.04.2023 07:37 05.04.2023 07:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/13) IP: 188.150.23.255
5. Jan Anders Birger Hansson atlantis@atlantisstudion.se	Signed Authenticated	11.04.2023 11:53 11.04.2023 11:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/07/02) IP: 188.151.207.181
6. Sven Christofer Magnus Ivert christofer.iver@outlook.com	Signed Authenticated	11.04.2023 11:58 11.04.2023 11:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/08/05) IP: 217.213.73.28
7. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	12.04.2023 10:58 12.04.2023 10:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06) IP: 185.45.120.6

* 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