

Årsredovisning

för

Brf Vikingen

716456-9498

Räkenskapsåret

2023



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12

Styrelsen för Brf Vikingen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1991:1229). Föreningen innehar marken med äganderätt. Aktuell underhållsplan finns.

Föreningen har sitt säte i Mora.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av:

Ordinarie	Irène Ströman Rosén (ordförande)	ledamot	hela verksamhetsåret
	Karin Olofsson Wik	ledamot	hela verksamhetsåret
	Laila Björkqvist	ledamot	hela verksamhetsåret
	Sara Chrintz-Gath	ledamot	fr.o.m. 2023-05-09
	Annika Leibig	ledamot	fr.o.m. 2023-05-09
	Veronica Larsson	suppleant	hela verksamhetsåret
	Martin Göthberg	suppleant	fr.o.m. 2023-05-09

Brf Vikingens styrelsemedlemmar är registrerade hos Bolagsverket med avgivna personliga namnunderskrifter.

Gårdsansvariga

Yngve Friman, hela verksamhetsåret

Revisorer

Revisorer under verksamhetsåret har varit:

Ordinarie Lisa Borgert-Isaks, LR Revision Falun/Leksand AB
Suppleant Majvor Leksell, LR Revision Falun/Leksand AB

Valberedning

Valberedningen har under verksamhetsåret bestått av:

Lena Karlsson Luchko och Christine Friman

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-06-01.

Lagar och regler som gäller föreningen

- bostadsrättslagen
- delar av lagen om ekonomiska föreningar
- bokföringslagen och årsredovisningslagen
- stadgar, antagna vid ordinarie föreningsstämma 2017-02-28 och vid extra föreningsstämma 2017-06-01.

Fastighet

Föreningens fastighet, Häradsarvet 159:2, bebyggdes år 1990 av Mora Bygg AB.

På fastigheten finns 26 st. marklägenheter med fristående kallförråd och carportar, en gemensam förrådsbyggnad samt 3 st. soprum.

Lägenhetsfördelning

2 st.	1 rum och kök	44,0 m2
14 st.	2 rum och kök	61,5 m2
8 st.	3 rum och kök	78,8 m2
2 st.	4 rum och kök	96,1 m2

Total bostadsyta 1 771,6 m2

Samtliga lägenheter innehas med bostadsrätt.

Försäkring

Föreningens fastighet är fr.o.m. 2004-02-01 fullvärdeförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag.

Fr.o.m. 2013-01-01 har försäkringen kompletterats med en bostadsrättsförsäkring för samtliga 26 lägenheter. Nya försäkringar har tecknats vad avser Ansvarsförsäkring för styrelsen och förmögensbrottsförsäkring.

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har inga lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Medlemsinformation

Föreningen har 30 st. medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Under verksamhetsåret 2023 har styrelsen haft nio protokollförda styrelsesammanträden, samt en ordinarie föreningsstämma.

Den ekonomiska förvaltningen har LR Redovisning Revision Mora AB skött.

Snöröjning och sandning har AB Sollerötimmer samt Gesunda Grävtjänst AB utfört.

Sandsopning har utförts av Sodexo i Mora.

Reparationer och underhåll under året

Mora Elservice har bytt ut all yttre belysning i carportar, garage och soprumtill ledlampor för att minska elräkningarna. De har även flyttat mätarna för avläsning av krypgrunderna.

MSF Ab har fällt en del träd och buskar på området och fräst bort stubbarna. Sollerö Timmer har påbörjat arbetet med att renovera läckande farstutak. Arbetet ska fortskrida med fler. De har även bytt en trasig sopdörr.

Offertarbete har inletts så att vi i vår kan påbörja målning av utsatta fasader. Arborist har besiktigt det digra beståndet av äppleträd och sätter igång i mars med gallringen.

Nu väntar vi på en besiktning av grunderna som utförs av Fukt & Mögel, Firma har kontaktats för byte av vindskivor. Vi väntar även på inspektion av våra krypgrunder.

På förra årsmötet kom förslag från medlemmar om att installera elstolpe/ elstolpar på gästparkering. Styrelsen har beslutat göra detta.

Vi har haft ett extra föreningsmöte där vi diskuterat olika åtgärder för att bringa ner kostnaderna för elen. Vi har tittat på förslag om solceller eller möjlighet att ansluta till den befintliga flisanläggningen vid skolan. Arbetet med denna fråga fortskrider, då vi vill undersöka vilket som är det mest kostnadseffektiva förslaget.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1,5 % fr.o.m. 2015-07-01. Styrelsen ser i dagsläget inget akut behov av ytterligare höjning. Vi följer utvecklingen på räntemarknaden.

Övrigt/allmänt inom verksamheten

Föreningens bokslutshandlingar förvaras hos LR Redovisning Revision Mora AB, enligt överenskommelse.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige. Genom denna organisation får vi information och hjälp med olika problem som kan drabba föreningen. En tidning "Din bostadsrätt" distribueras till föreningens medlemmar fyra gånger per år. Under året har vi kontaktat Bostadsrätterna vid ett flertal tillfällen i frågor som berört vår förening och våra bostadsrättshavare.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 403	1 412	1 415	1 417
Resultat efter finansiella poster	11	381	358	382
Årsavgift kr/m ² bostadsrättsyta	792	792	799	800
Lån, kr/m ² bostadsrättsyta	4 628	4 762	4 931	5 100
Ränta, kr/m ² bostadsrättsyta	141	76	63	103
Räntekänslighet	6	6	6	6
Sparande kr/m ² bostadsrättsyta	369	426	445	460
Energikostnad kr/m ²	46	44	39	37
Soliditet (%)	35	34	31	29
Kassaflöde	89	386	189	349
Reparationsfond	2 002	1 863	1 724	1 585
Årsavgifternas andel (%) av totala rörelseintäkter	98	96	96	97

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 584 996	1 862 818	703 721	381 464	4 532 999
Disposition av föregående års resultat:			381 464	-381 464	0
Avsättning till yttre fond		139 000	-139 000		0
Årets resultat				10 757	10 757
Belopp vid årets utgång	1 584 996	2 001 818	946 185	10 757	4 543 756

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	946 185
årets vinst	10 757
	956 942

disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	139 000
i ny räkning överföres	817 942
	956 942

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter	1		
Årsavgifter och hyror		1 402 608	1 412 291
Övriga rörelseintäkter		21 171	35 476
Summa rörelseintäkter		1 423 779	1 447 767
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-360 809	-333 703
Underhållskostnader	3	-327 636	-56 930
Övriga externa kostnader	4	-99 051	-149 946
Personalkostnader	5	-74 244	-77 053
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-314 583	-316 006
Summa rörelsekostnader		-1 176 323	-933 638
Rörelseresultat		247 456	514 129
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 832	2 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 531	-135 085
Summa finansiella poster		-236 699	-132 665
Resultat efter finansiella poster		10 757	381 464
Resultat före skatt		10 757	381 464
Årets resultat		10 757	381 464

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	9 258 533	9 510 409
Inventarier, verktyg och installationer	8	376 643	439 350
Summa materiella anläggningstillgångar		9 635 176	9 949 759
Summa anläggningstillgångar		9 635 176	9 949 759
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 456	13 438
Övriga fordringar		972	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	79 607	4 895
Summa kortfristiga fordringar		98 035	18 334
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 330 085	3 240 841
Summa kassa och bank		3 330 085	3 240 841
Summa omsättningstillgångar		3 428 120	3 259 175
SUMMA TILLGÅNGAR		13 063 296	13 208 934

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 584 996	1 584 996
Fond för yttre underhåll		2 001 818	1 862 818
Summa bundet eget kapital		3 586 814	3 447 814
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		946 185	703 721
Årets resultat		10 757	381 464
Summa fritt eget kapital		956 942	1 085 185
Summa eget kapital		4 543 756	4 532 999
Långfristiga skulder	10, 11		
Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 898 695	8 136 255
Summa långfristiga skulder		7 898 695	8 136 255
Kortfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		123 815	12 198
Skatteskulder		0	53 481
Övriga skulder		35 908	28 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	161 122	145 323
Summa kortfristiga skulder		620 845	539 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 063 296	13 208 934

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

10 757

381 464

Justeringar för avskrivningar

314 583

316 006

Betald skatt

-54 437

4 734

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

270 903

702 204

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-4 018

5 806

Förändring av kortfristiga fordringar

-74 727

58 346

Förändring av leverantörsskulder

111 617

-84 868

Förändring av kortfristiga skulder

23 028

4 079

Kassaflöde från den löpande verksamheten

326 803

685 567

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-237 560

-300 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-237 560

-300 000

Årets kassaflöde

89 243

385 567

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 240 841

2 855 274

Likvida medel vid årets slut

3 330 084

3 240 841

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Från och med 2023 tillämpas även de kompletterande regler som följer av Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Lån

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	75 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift kr/m² bostadsrättsyta

Summan av föreningens inbetalda årsavgifter delat med bostadsyta.

Lån kr/m² bostadsrättsyta

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Ränta kr/m² bostadsrättsyta

Årets räntekostnader dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Genom att dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens

intäkter från årsavgifter får föreningen ett nyckeltal som visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Sparande kr/m² bostadsrättsyta

Föreningens justerade resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad kr/m²

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Kassaflöde

Årets förändringar av likvida medel.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Not 1 Rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter	1 402 674	1 402 674
Överlåtelseavgifter	0	9 639
Återvunna, tidigare nedskrivna kundfordringar	21 171	20 236
Återbäring Dalarnas Försäkringsbolag	0	15 218
	1 423 845	1 447 767

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
El	25 240	21 909
Vatten och avlopp	55 602	56 896
Sophämtning	67 109	55 184
Snöröjning, gräsklippning	30 639	15 750
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	116 715	116 715
Försäkringspremier	62 700	58 346
Städning och renhållning	0	6 059
Bränsle till gräsklippare m.m.	2 803	2 844
	360 808	333 703

Not 3 Underhållskostnader

	2023	2022
Reparation/service värmepumpar	58 349	6 885
Trädfällning	30 688	0
Radonåtgärder	84 710	19 608
Service gräsklippare	2 390	9 504
Stubbfräsning	10 700	0
Reparation köksfönster	0	13 000
Låsbyte	0	2 174
Färg	0	5 759
Soprumsdörr	18 750	0
Undermätare värmekablar	34 065	0
Installation av ledbelysning	53 500	0
Belysning carport	1 565	0
Reparation av tak på farstukvistar	22 950	0
Vattenledning	9 969	0
	327 636	56 930

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningskostnader	53 695	90 449
Ersättningar till revisor	13 500	19 688
Nedskrivning osäkra fordringar	16 945	17 684
Förbrukningsinventarier	0	638
Förbrukningsmaterial	365	799
Kontorsmateriel	687	1 815
Bankkostnader	4 311	4 313
Föreningsavgifter	4 830	4 830
Besiktning	0	5 000
Stämmokostnader	3 510	2 310
Övriga Kostnader	1 208	2 420
	99 051	149 946

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelse- och mötesarvoden	52 700	46 500
Ersättning gårdskarlar	8 000	16 475
Övriga ersättningar, timarvoden	1 845	2 011
Sociala avgifter enligt lag och avtal	11 700	12 067
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	74 245	77 053

Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	251 876	252 507
Åkgräsklippare	4 988	5 780
Installation fiber	23 804	23 804
Avfuktare, värmeslingor	18 648	18 648
Sorptionsavfuktare	15 267	15 267
	314 583	316 006

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 109 333	19 109 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 109 333	19 109 333
Ingående avskrivningar	-4 270 361	-4 017 854
Årets avskrivningar	-251 876	-252 507
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 522 237	-4 270 361
Ingående nedskrivningar	-5 328 563	-5 328 563
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 328 563	-5 328 563
Utgående redovisat värde	9 258 533	9 510 409
Taxeringsvärden byggnader	11 038 000	11 038 000
Taxeringsvärden mark	4 524 000	4 524 000
	15 562 000	15 562 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	680 000	680 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	680 000	680 000
Ingående avskrivningar	-240 650	-177 151
Årets avskrivningar	-62 707	-63 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-303 357	-240 650
Utgående redovisat värde	376 643	439 350

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Dalarnas Försäkringsbolag	74 352	4 895
Dalarnas Försäkringsbolag	5 255	0
	79 607	4 895

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 698 695	6 936 255
	6 698 695	6 936 255

Not 11 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 8 198 695 (8 436 255) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 898 695	8 136 255
	7 898 695	8 136 255
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	300 000	300 000
	300 000	300 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank 854207842	1,350	2026-11-25	2 926 195	2 926 195
Swedbank 2656639537	5,147	2023-11-24	1 422 500	1 610 060
Swedbank 2656639529	5,287	2023-11-28	3 850 000	3 900 000
			8 198 695	8 436 255
Kortfristig del av långfristig skuld			300 000	300 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda BRF-avgifter	116 884	116 884
Kostnadsförda, ej utbetalade räntor	29 237	13 439
Kostnadsfört, ej utbetalat revisionsarvode	15 000	15 000
	161 121	145 323

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 139 000	13 139 000
	13 139 000	13 139 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Irène Ströman Rosén
Ordförande

Karin Olofsson Wik

Laila Björkqvist

Sara Chrintz-Gath

Annika Leibig

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lisa Borgert Isaks
Auktoriserad revisor