

Årsredovisning

för

Brf Vikingen

716456-9498

Räkenskapsåret

2022



Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Brf Vikingen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 har sitt säte i Mora.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av:

Ordinarie	Irène Ströman Rosén (ordförande)	ledamot	hela verksamhetsåret
	Mikael Bength	ledamot	fr.o.m. 2022-05-18
	Karin Olofsson Wik	ledamot	fr.o.m. 2022-05-18
	Laila Björkqvist	ledamot	fr.o.m. 2022-05-18
	Christina Grannas	ledamot	fr.o.m. 2022-05-18
	Ing-Marie Bength	ledamot	t.o.m 2022-05-18
	Bo Löfgren	ledamot	t.o.m 2022-05-18
Suppleanter	Maria Jerkgård		hela verksamhetsåret
	Veronica Larsson		hela verksamhetsåret
	Rickard Stark		fr.o.m. 2022-05-18
	Thord Appelgren		t.o.m 2022-05-18
	Karin Olofsson Wik		t.o.m 2022-05-18

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

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 förmögenhetsbrottsförsäkring.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har följande två lägenhetsöverlåtelse ägt rum:

Nya medlemmar:

Annika och Jean- Pierre Leibig	Lägenhet nr 1023
Sara Chrinz Gath	Lägenhet nr 1025
Carina Starö Huss	Lägenhet nr 1026
Martin Göthberg	Lägenhet nr 1017
Miriam Lindståhl	Lägenhet nr 1022
Viveca Mesterton	Lägenhet nr 1006

Medlemsinformation

Föreningen har 30 st. medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Under verksamhetsåret 2022 har styrelsen haft sex protokollförda styrelsesammanträden, samt en ordinarie föreningsstämma. Den ekonomiska förvaltningen har LR Redovisning Revision Mora AB svarat för.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av gårdsansvarig Yngve Friman, med hjälp av Mikael Bength. Snöröjning och sandning har ombesörjts av AB Sollerötimmer samt Gesunda Grävtjänst AB.

Sandsopning har utförts av Sodexo i Mora.

Reparationer och underhåll under året

Injustering av värmepannor i några lägenheter. Byte av ett försummat köksfönster. Besiktning har utförts av hela fastigheten av OBM gruppen i Mora, vilken ska ligga till grund för underhållsplanen.

Påbörjan av arbete med renovering av farstukvistar som läcker in. Ska utföras av AB Sollerötimmer.

Nedtagning av diverse träd och buskar har utförts av Maggås Schakt & Frakt AB. Arbetet fortsätter våren 2023.

En genomgång av mätarna till krypgrundsavfuktarna har påbörjats, vilket ska underlätta avläsningar.

Det vi vet ligger framför oss är att översynen av vindskivor samt ytterpanelen på väggar i söderläge fortfarande kommer att vara aktuella.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1,5 % fr.o.m. 2015-07-01.

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 berör vår förening och våra bostadsrättshavare.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 412	1 415	1 417	1 411
Resultat efter finansiella poster	381	358	382	339
Lån, kr/m ² bostadsrättsyta	4 762	4 931	5 100	5 270
Soliditet (%)	34	31	29	26
Årsavgift kr/m ² bostadsrättsyta	792	799	800	797
Ränta, kr/m ² bostadsrättsyta	76	63	103	100
Kassaflöde	386	189	349	332
Reparationsfond	1 863	1 724	1 585	1 446

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 584 996	1 723 818	484 241	358 480	4 151 535
Disposition av föregående års resultat:			358 480	-358 480	0
Avsättning till yttre fond		139 000	-139 000		0
Årets resultat				381 464	381 464
Belopp vid årets utgång	1 584 996	1 862 818	703 721	381 464	4 532 999

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	703 721
årets vinst	381 464
	1 085 185
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	139 000
i ny räkning överföres	946 185
	1 085 185

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter	1		
Årsavgifter och hyror		1 412 291	1 415 409
Övriga rörelseintäkter		35 476	36 358
Summa rörelseintäkter		1 447 767	1 451 767
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-333 703	-305 522
Underhållskostnader	3	-56 930	-128 429
Övriga externa kostnader	4	-149 946	-183 658
Personalkostnader	5	-77 053	-70 241
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-316 006	-302 331
Summa rörelsekostnader		-933 638	-990 181
Rörelseresultat		514 129	461 586
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 420	9 011
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 085	-112 117
Summa finansiella poster		-132 665	-103 106
Resultat efter finansiella poster		381 464	358 480
Resultat före skatt		381 464	358 480
Årets resultat		381 464	358 480

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	9 510 409	9 762 916
Inventarier, verktyg och installationer	8	439 350	502 849
Summa materiella anläggningstillgångar		9 949 759	10 265 765

Summa anläggningstillgångar

9 949 759

10 265 765

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		13 438	19 244
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	4 895	63 241
Summa kortfristiga fordringar		18 334	82 485

Kassa och bank

Kassa och bank		3 240 841	2 855 274
Summa kassa och bank		3 240 841	2 855 274
Summa omsättningstillgångar		3 259 175	2 937 759

SUMMA TILLGÅNGAR

13 208 934

13 203 524

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 584 996

1 584 996

Fond för yttre underhåll

1 862 818

1 723 818

Summa bundet eget kapital

3 447 814

3 308 814

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

703 721

484 241

Årets resultat

381 464

358 480

Summa fritt eget kapital

1 085 185

842 721

Summa eget kapital

4 532 999

4 151 535

Långfristiga skulder

10, 11

Övriga skulder till kreditinstitut

12

8 136 255

8 436 255

Summa långfristiga skulder

8 136 255

8 436 255

Kortfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut

300 000

300 000

Leverantörsskulder

12 198

97 066

Skatteskulder

53 481

48 746

Övriga skulder

28 678

21 657

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

145 323

148 265

Summa kortfristiga skulder

539 680

615 734

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 208 934

13 203 524

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

381 464

358 480

Justeringar för avskrivningar

316 006

302 331

Betald skatt

4 734

46 140

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

702 204

706 951

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

5 806

15 318

Förändring av kortfristiga fordringar

58 346

-52 835

Förändring av leverantörsskulder

-84 868

85 080

Förändring av kortfristiga skulder

4 079

-36 187

Kassaflöde från den löpande verksamheten

685 567

718 327

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-229 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-229 000

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-300 000

-300 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-300 000

-300 000

Årets kassaflöde

385 567

189 327

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 855 274

2 665 947

Likvida medel vid årets slut

3 240 841

2 855 274

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Soliditet (%)

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

Not 1 Rörelseintäkter

	2022	2021
Årsavgifter	1 402 674	1 402 674
Överlåtelseavgifter	9 639	4 660
Övriga ers/intäkter	0	8 075
Återvunna, tidigare nedskrivna kundfordringar	20 236	36 358
Återbäring Dalarnas Försäkringsbolag	15 218	0
	1 447 767	1 451 767

Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
El	-21 909	-13 704
Vatten och avlopp	-56 896	-54 965
Sophämtning	-55 184	-48 617
Snöröjning, gräsklippning	-15 750	-8 331
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-116 715	-116 715
Försäkringspremier	-58 346	-53 728
Städning och renhållning	-6 059	-7 500
Bränsle till gräsklippare m.m.	-2 844	-1 962
	-333 703	-305 522

Not 3 Underhållskostnader

	2022	2021
Service av frånluftssystem	0	-3 312
Reparation/service värmepumpar	-6 885	-24 656
Radonåtgärder	-19 608	-68 940
Service gräsklippare	-9 504	-5 097
Tröskeljärn	0	-3 696
Trädgårdskompost, buskröjning	0	-10 700
Stubbfräsning	0	-12 028
Reparation köksfönster	-13 000	0
Låsbyte	-2 174	0
Färg	-5 759	0
	-56 930	-128 429

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningskostnader	-90 449	-79 809
Ersättningar till revisor	-19 688	-22 312
Nedskrivning osäkra fordringar	-17 684	-32 467
Förbrukningsinventarier	-638	-21 402
Förbrukningsmaterial	-799	-943
Kontorsmateriel	-1 815	-3 758
Bankkostnader	-4 313	-1 763
Föreningsavgifter	-4 830	-4 760
Besikning	-5 000	-10 725
Stämmokostnader	-2 310	-1 850
Övriga Kostnader	-2 420	-3 869
	-149 946	-183 658

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelse- och mötesarvoden	-46 500	-46 900
Ersättning gårdskarlar	-16 475	-11 850
Övriga ersättningar, timarvoden	-2 011	-2 695
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-12 067	-8 796
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-77 053	-70 241

Not 6 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	-252 507	-250 000
Åkgräsklippare	-5 780	-5 780
Installation fiber	-23 804	-23 804
Avfuktare, värmeslingor	-18 648	-18 648
Sorptionsavfuktare	-15 267	-4 099
	-316 006	-302 331

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 109 333	19 109 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 109 333	19 109 333
Ingående avskrivningar	-4 017 854	-3 767 854
Årets avskrivningar	-252 507	-250 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 270 361	-4 017 854
Ingående nedskrivningar	-5 328 563	-5 328 563
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 328 563	-5 328 563
Utgående redovisat värde	9 510 409	9 762 916

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	680 000	451 000
Inköp		229 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	680 000	680 000
Ingående avskrivningar	-177 151	-124 820
Årets avskrivningar	-63 499	-52 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-240 650	-177 151
Utgående redovisat värde	439 350	502 849

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Dalarnas Försäkringsbolag	4 895	4 500
Dalarnas Försäkringsbolag	0	58 741
	4 895	63 241

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 936 255	7 236 255
	6 936 255	7 236 255

Not 11 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 8 436 255 (8 736 255) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 136 255	8 436 255
	8 136 255	8 436 255
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 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank 854207842	1,350	2026-11-25	2 926 195	2 926 195
Swedbank 2656639537	1,210	2023-11-24	1 610 060	1 860 060
Swedbank 2656639529	3,622	2023-02-28	3 900 000	3 950 000
			8 436 255	8 736 255

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda BRF-avgifter	116 884	116 884
Kostnadsförda, ej utbetalade räntor	13 439	4 602
Kostnadsfört, ej utbetalat revisionsarvode	15 000	10 000
Kostnadsförd, ej utbetalad hyresåterbetalning	0	16 779
	145 323	148 265

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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

Mikael Bength

Christina Grannas

Laila Björkqvist

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

Lisa Borgert Isaks
Auktoriserad revisor