



Årsredovisning

Brf Vikingen 4

Organisationsnummer: 769634-6563
Räkenskapsår: 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningens säte: Göteborg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten och föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätt med nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmarna.

Innan upplåtelse av bostadsrätter har skett har en ekonomisk plan upprättats. Intyg över den ekonomiska planen har lämnats av två av Boverket utsedda intygslämnare, samt registrering av planen har skett hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Vikingen 4 i Helsingborg och byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkringar.

Styrelsen består av ordförande Sam Tassori och ledamöterna Måns Nilsson, Amir Delic, Gustav Olsson, Mona Wickström, och Göran Wickström.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har brandtekniska fel som tidigare påtalats av Räddningstjänsten åtgärdats. Innertaken har rivits i alla korridorer samt att man har tätat genomföringar som inte var brandtätade och sedan har nya innertak byggts. Dessa åtgärder har hanterats av driftbolaget.

Utrymningsplanerna som är uppsatta i fastigheten har uppdaterats samt att fler brandvarnare har satts upp och de äldre brandvarnarna har ersatts med nya brandvarnare. En ventilationsutredning har utförts under räkenskapsåret för att säkerställa vad för åtgärder som kan behöva åtgärdas gällande ventilationen i fastigheten.

Medlemsinformation

Föreningen består av 31 bostadsrätter och har 36 medlemmar. Under perioden har tre överlåtelser skett och vid periodens utgång var alla lägenheter upplåtna.

Flerårsöversikt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning (tkr)	1 198	1 198	936	947
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-61	-210	-280	-278
Soliditet (%)	55,2	53,4	52,3	52,4

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Uppskrivn.- fond	Fond för- yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	16 870 000	790 912	12 387 798	220 000	-13 454 396	-210 360	16 603 954
Årets kapitaltillskott		588 539					588 539
Balanseras i ny räkning					-210 360	210 360	0
Förändring av uppskrivningsfond			-101 336		101 336		0
Förändring av fond för yttre underhåll				55 000	-55 000		0
Årets resultat						-61 207	-61 207
Belopp vid årets utgång	16 870 000	1 379 451	12 286 462	275 000	-13 618 420	-61 207	17 131 286

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 618 420
Årets resultat	-61 207
Summa	-13 679 627

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	55 000
Balanseras i ny räkning	-13 734 627
Summa	-13 679 627

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1 2	2022-12-31	2021-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	3	1 198 019	1 197 990
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 198 019	1 197 990
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4	-661 936	-854 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-240 366	-240 366
Summa rörelsekostnader		-902 302	-1 095 226
Rörelseresultat		295 717	102 764
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 506	2 995
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 430	-316 119
Summa finansiella poster		-356 924	-313 124
Resultat efter finansiella poster		-61 207	-210 360
Resultat före skatt		-61 207	-210 360
Årets resultat		-61 207	-210 360

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	30 329 001	30 569 367
Summa materiella anläggningstillgångar		30 329 001	30 569 367
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	325 000	325 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		325 000	325 000
Summa anläggningstillgångar		30 654 001	30 894 367
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		144 976	55 168
Övriga fordringar		1	17 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 896	9 491
Summa kortfristiga fordringar		163 873	81 931
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		207 652	112 336
Summa kassa och bank		207 652	112 336
Summa omsättningstillgångar		371 525	194 267
SUMMA TILLGÅNGAR		31 025 526	31 088 634

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 870 000	16 870 000
Kapitaltillskott		1 379 451	790 912
Uppskrivningsfond	7	12 286 462	12 387 798
Fond för yttre underhåll		275 000	220 000
Summa bundet eget kapital		30 810 913	30 268 710
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 618 420	-13 454 396
Årets resultat		-61 207	-210 360
Summa fritt eget kapital		-13 679 627	-13 664 756
Summa eget kapital		17 131 286	16 603 954
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder	8	12 938 289	13 541 796
Summa långfristiga skulder		12 938 289	13 541 796
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		603 507	593 365
Leverantörsskulder		13 485	36 781
Skatteskulder		173 320	158 100
Övriga skulder		18 259	11 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147 380	142 775
Summa kortfristiga skulder		955 951	942 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9	31 025 526	31 088 634

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	65 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Kommunen har gett godkännande om en ny utrymningsdörr som planeras att installeras samt att åtgärder gällande ventilationen ska utföras.

Not 3. Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Månadsavgifter	1 093 064	1 092 930
Övriga intäkter	2 000	0
El & Fiber	102 955	105 060
Driftavgift	0	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 198 019	1 197 990

Not 4. Övriga externa kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Drift		
El	-116 050	-96 029
Värme	-153 960	-129 090
Vatten & Avlopp	-35 747	-50 881
Sophämtning	-23 207	-23 018
Övrigt		
Ersättning till revisor	-10 000	-20 000
Förbrukningsinventarier	-5 615	-16 684
Fastighetsskatt/avgift	-94 270	-79 050
Övriga externa kostnader	-223 087	-440 108
Summa	-661 936	-854 860

Not 5. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	9 036 918	9 036 918
Ingående anskaffningsvärden mark	9 293 457	9 293 457
Utgående anskaffningsvärden	18 330 375	18 330 375
Ingående avskrivningar byggnader	-648 806	-509 776
Årets avskrivningar byggnader	-139 030	-139 030
Utgående avskrivningar	-787 836	-648 806
Ingående uppskrivningar byggnader	6 586 857	6 586 857
Ingående uppskrivningar mark	6 773 843	6 773 843
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-472 902	-371 566
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-101 336	-101 336
Utgående uppskrivningar	12 786 462	12 887 798
Redovisat värde	30 329 001	30 569 367
Bokfört värde byggnader: 14 261 701		
Bokfört värde mark: 16 067 300		
Totalt bokfört (redovisat) värde byggnader och mark: 30 329 001		
Taxeringsvärde byggnader: 6 000 000		
Taxeringsvärde mark: 3 427 000		
Totalt taxeringsvärde byggnader och mark: 9 427 000		

Not 6. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	325 000	0
Inköp	0	325 000
Utgående anskaffningsvärden	325 000	325 000
Redovisat värde	325 000	325 000
Posten avser ägande av Rum 103 "Frukostrummet".		

Not 7. Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	12 387 798	12 489 134
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-101 336	-101 336
Belopp vid årets utgång	12 286 462	12 387 798

Not 8. Långfristiga skulder

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2022-12-31	2021-12-31
Sparbanken Skaraborg AB	4,550%	2023-05-15	8 537 864	8 628 776
Lån Företagshotell i Sverige AB	2,0%	2031-12-31	5 003 932	5 506 385
Summa långfristiga skulder			13 541 796	14 135 161
Kortfristig del av skulderna till kreditinstitut			-603 507	-593 365
Långfristig del av skulder			12 938 289	13 541 796
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen: 10 524 261				

Not 9. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
Summa ställda säkerheter	15 000 000	15 000 000
Fastighetsinteckningen avser VIKINGEN 4 i Helsingborg.		

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Sam Tassori
Styrelseordförande

Måns Nilsson

Amir Delic

Gustav Olsson

Mona Wickström

Göran Wickström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Erik Hultén
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557494836752

Dokument

Årsredovisning Brf Vikingen 4 769634-6563 2022-12-31

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2023-06-15 12:03:14 CEST (+0200) av E-revisor.se (E)

Färdigställt 2023-06-17 15:16:11 CEST (+0200)

Revisionsberättelse

Bilaga 1

2 sidor

Sammanfogad med huvuddokumentet

Bifogad av Erik Hultén (EH)

Initierare

E-revisor.se (E)

FAA Solutions AB

signering@e-revisor.se

+46703876312

Signerande parter

Sam Tassori (ST)

Personnummer [REDACTED]

stassori@hotmail.com

Måns Nilsson (MN)

Personnummer [REDACTED]

mans@linneahusen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sam Tassori"

Signerade 2023-06-15 15:20:08 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MÅNS NILSSON"

Signerade 2023-06-15 12:42:58 CEST (+0200)

Amir Delic (AD)

Personnummer [REDACTED]

amiir.delic@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AMIR DELIC"

Signerade 2023-06-15 18:57:22 CEST (+0200)

Gustav Olsson (GO)

Personnummer [REDACTED]

gustav.olsson93@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUSTAV OLSSON"

Signerade 2023-06-15 12:25:17 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557494836752

Mona Wickström (MW)

Personnummer [REDACTED]
monawick@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONA WICKSTRÖM"
Signerade 2023-06-15 16:31:05 CEST (+0200)

Göran Wickström (GW)

Personnummer [REDACTED]
monawick@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN WICKSTRÖM"
Signerade 2023-06-15 16:34:32 CEST (+0200)

Erik Hultén (EH)

Personnummer [REDACTED]
erik.hulten@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Erik Hultén"
Signerade 2023-06-17 15:16:11 CEST (+0200)

Godkännande parter

Ej namngiven part (1)

sam@corestonegroup.se
Godkände 2023-06-15 12:05:03 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Till föreningsstämman i BRF Vikingen 4, org. nr 769634-6563

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vikingen 4 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 revisions sed 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

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.

- 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 osäkerhetsfaktorerna 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 BRF Vikingen 4 för år 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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 revisionsd 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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 på granskningen av 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.

Malmö den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Erik Hultén

Förtroendevald revisor

