

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vikingen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vikingens samfällighetsförening. Föreningens andel är 29 procent. Samfälligheten förvaltar allmänna ytor, gemensamt p-hus.

##### Styrelsen

Malgorzata Eriksson	Ordförande
Rossen Pavlov Apostolov	Ledamot
Sirine Chaker Nabaoui	Ledamot
Hans Gustav Olsson	Ledamot
Shahriyar Zand	Ledamot
Kent Larsson	Suppleant
Samira Moazzamian	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Eva Marianne Stein	Ordinarie Extern	Allegretto Revision AB
Kerstin Märta Birgitta Norlin	Suppleant Extern	Allegretto Revision AB





### Valberedning

Vecdi Gümüs  
Maryam Esmæili  
Safdar Abbas  
Eva Rosenius

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vikingen 1	2009	Sundbyberg
Vikingen 2	2009	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

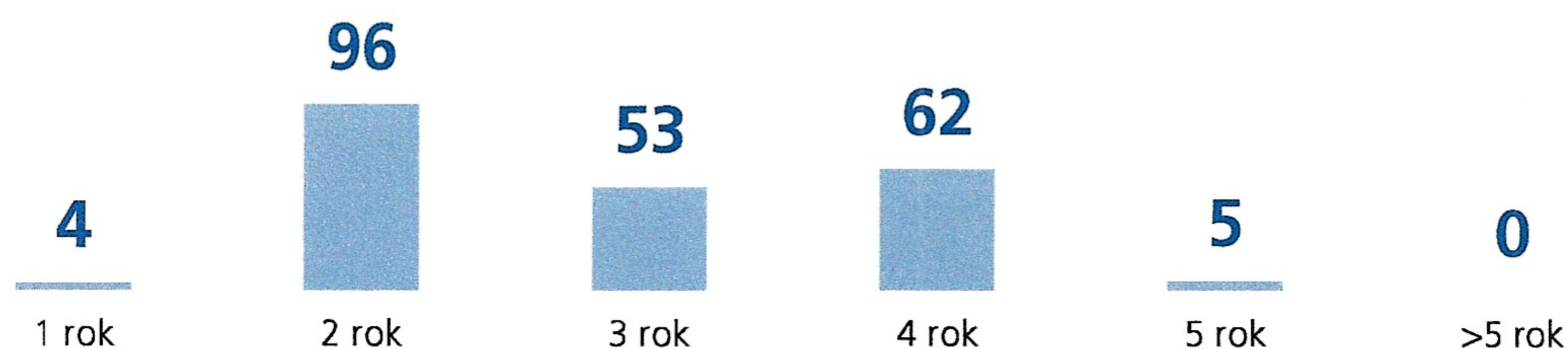
Fastigheternas värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 985 m<sup>2</sup>, varav 16 333 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 652 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 190 lägenheter med bostadsrätt samt 30 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	352 m <sup>2</sup>	2023-07-31
Förråd	15 m <sup>2</sup>	Löpande
Förråd	15 m <sup>2</sup>	Löpande
Förråd	12 m <sup>2</sup>	Löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Träfflokal	Gård 1



### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte entrépartier	2016 - 2020
Upprustning av innergård	2020
Målning trapphus	2020
OVK besiktning	2020

Planerat underhåll	År
OVK besiktning forts	2021
Stamspolning	2021
Byte entrépartier	2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

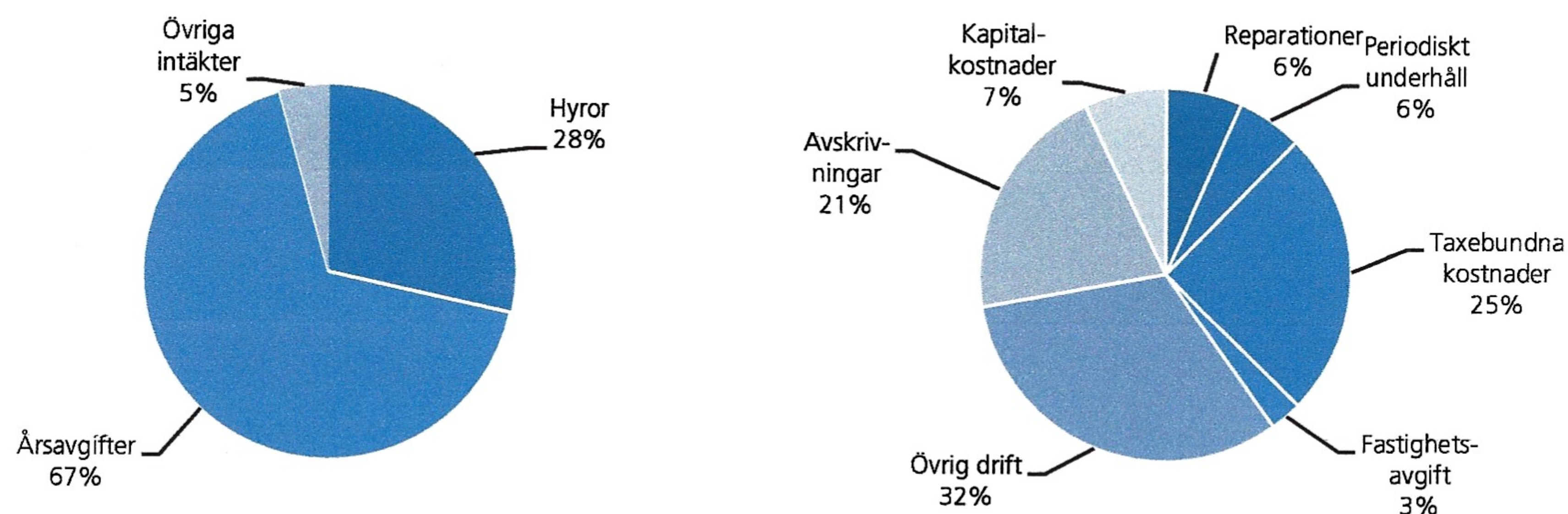
### Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>12 636 829</b>	<b>6 194 491</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	11 533 768	11 425 224
Finansiella intäkter	322	1 020
Minskning kortfristiga fordringar	71 445	404 257
Medlemsinsatser	4 835 000	7 253 300
	<b>16 440 535</b>	<b>19 083 802</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 277 525	10 304 459
Finansiella kostnader	924 601	967 599
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 054 238	0
Minskning av långfristiga skulder	1 073 697	1 098 375
Minskning av kortfristiga skulder	522 848	271 031
	<b>15 852 908</b>	<b>12 641 463</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>13 224 456</b>	<b>12 636 829</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>587 626</b>	<b>6 442 338</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.



## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av städfirma
- Upphandlat bredbandsavtal med Bahnhof för fibernätverk
- Nya entrémattor samt golvslipning i samtliga portar
- Nya BRF fastighetsskyltara på fasaden
- Upprustning av förskolans utegård med bland annat ny lekplats samt bänkar
- Nya lekplatser på båda gårdarna samt ny uteplats på gårdarna med upprustning av nya trädgårdsplanter, förväntas bli helt klara med gård 1 under 2021
- Renovering av 3 hyreslägenheter samt försäljning av 2 lägenheter (den 3:e såldes i början av 2021)
- Upphandlat ny ekonomisk förvaltning med SBC på 5 år, samt teknisk förvaltning förlängt 1 år
- Installation av kameror på entréplan samt källarplan i samtliga portar
- Nytt parkeringsbolag (Sverige parkering)



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 190 st  
Överlåtelser under året: 16 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st  
Nyupplåtelser under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 266

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	*2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	552	546	549	549
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 027	1 083	1 080	
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 439	6 515	6 601	6 797
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	44	31	
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	95	106	107	
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	41	41	
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	54	57	55	
Soliditet (%)	67	66	65	
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 310	-2 453	-591	517
Nettoomsättning (tkr)	11 337	11 414	11 383	11 470

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 16 333 m<sup>2</sup> bostäder och 652 m<sup>2</sup> lokaler.  
\*Saknar uppgifter för nyckeltal på de spalter som är tomma.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	177 819 127	2 928 817	0	174 890 310
Upplåtelseavgifter	13 913 407	1 906 183	0	12 007 224
Fond för yttre underhåll	3 413 009	1 498 441	-313 823	2 228 391
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>195 145 543</b>	<b>6 333 441</b>	<b>-313 823</b>	<b>189 125 925</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-9 974 184	-1 498 441	-2 138 999	-6 336 744
Årets resultat	-1 310 065	-1 310 065	2 452 822	-2 452 822
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-11 284 249</b>	<b>-2 808 506</b>	<b>313 823</b>	<b>-8 789 566</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>183 861 294</b>	<b>3 524 935</b>	<b>0</b>	<b>180 336 359</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 310 065
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 475 742
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 498 441
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-11 284 248</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

736 151
<b>-10 548 097</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 336 609	11 413 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	197 159	11 510
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 533 768</b>	<b>11 425 224</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 522 819	-8 727 894
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 364 666	-1 269 980
Personalkostnader	Not 6	-390 040	-306 585
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 642 029	-2 607 009
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 919 554</b>	<b>-12 911 467</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-385 786</b>	<b>-1 486 243</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		322	1 020
Räntekostnader och liknande resultatposter		-924 601	-967 599
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-924 279</b>	<b>-966 579</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 310 065</b>	<b>-2 452 822</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 310 065</b>	<b>-2 452 822</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	262 415 423	261 003 215
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>262 415 423</b>	<b>261 003 215</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 945	2 945
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 945</b>	<b>2 945</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>262 418 368</b>	<b>261 006 160</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	37 058	13 748
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	4 842 842	3 138 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	304 466	399 212
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>5 184 366</b>	<b>3 551 515</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	8 385 590	9 502 260
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 385 590</b>	<b>9 502 260</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>13 569 956</b>	<b>13 053 774</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>275 988 324</b>	<b>274 059 934</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		191 732 534	186 897 534
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 413 009	2 228 391
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>195 145 543</b>	<b>189 125 925</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 974 184	-6 336 744
Årets resultat		-1 310 065	-2 452 822
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 284 249</b>	<b>-8 789 566</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>183 861 294</b>	<b>180 336 359</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	52 423 711	66 155 696
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 423 711</b>	<b>66 155 696</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	38 081 624	25 423 336
Leverantörsskulder		209 252	857 916
Skatteskulder		17 430	5 990
Övriga skulder		12 579	1 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 382 434	1 279 344
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 703 319</b>	<b>27 567 879</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>275 988 324</b>	<b>274 059 934</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år	10-50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	7 763 551	7 668 017
	Hyror bostäder	2 425 811	2 597 232
	Hyror lokaler	582 465	573 881
	Hyror garage moms	10 155	15 510
	Hyror garage	157 755	159 540
	Hyror förråd	39 060	39 060
	Hyror antennplats	49 950	49 159
	Kabel-TV intäkter	142 796	144 396
	Bredbandsintäkter	164 966	166 823
	Öresutjämning	100	97
		<b>11 336 609</b>	<b>11 413 714</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader	10 112	2 875
	Försäkringsersättning	45 264	0
	Övriga intäkter	141 783	8 635
		<b>197 159</b>	<b>11 510</b>



**Not 4** DRIFTKOSTNADER

	2020	2019
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel beställning	34 000	162 908
Fastighetsskötsel gård entreprenad	134 938	96 063
Fastighetsskötsel gård beställning	46 375	33 613
Snöröjning/sandning	2 353	0
Städning entreprenad	254 411	132 457
Städning enligt beställning	106 875	35 156
Mattvätt/Hyrmattor	119 450	72 700
OVK Obl. Ventilationskontroll	123 760	0
Hissbesiktning	19 720	17 839
Myndighetstillsyn	18 240	32 327
Bevakning	66 157	0
Gemensamma utrymmen	57 113	3 411
Gård	63 069	51 250
Serviceavtal	40 119	42 514
Förbrukningsmateriel	45 536	3 958
Teleport/hissanläggning	21 468	26 250
Störningsjour och larm	11 579	0
	<b>1 165 163</b>	<b>710 446</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	81 259
Hyreslägenheter	4 337	37 714
Brf Lägenheter	0	52 957
Förskola	18 948	0
Gemensamma utrymmen	0	9 735
Tvättstuga	166 733	99 322
Entré/trapphus	34 377	68 750
Lås	48 259	16 735
Installationer	0	27 311
VVS	166 715	297 313
Värmeanläggning/undercentral	0	3 519
Ventilation	0	124 249
Elinstallationer	92 429	66 818
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	57 607	21 376
Hiss	202 651	163 301
Tak	0	10 123
Fasad	0	5 082
Fönster	11 690	2 728
Balkonger/altaner	35 224	72 423
Mark/gård/utemiljö	6 119	106 944
Skador/klotter/skadegörelse	0	340 161
Vattenskada	12 185	277 756
	<b>857 274</b>	<b>1 885 576</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	0	326 651
Gemensamma utrymmen	0	20 284
Tvättstuga	0	3 017
Entré/trapphus	223 126	68 750
VVS	0	277 753
Elinstallationer	0	150 000
Tak	0	469 000
Mark/gård/utemiljö	513 025	0
	<b>736 151</b>	<b>1 315 455</b>



<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER forts	2020	2019
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	787 255	742 084
	Värme	1 614 026	1 808 500
	Vatten	688 550	688 525
	Sophämtning/renhållning	109 365	120 621
		<b>3 199 196</b>	<b>3 359 731</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	317 212	292 624
	Självrisk	93 000	182 000
	Samfällighetsavgift	420 926	267 255
	Kabel-TV	169 315	168 344
	Bredband	201 642	194 963
		<b>1 202 095</b>	<b>1 105 186</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>362 940</b>	<b>351 500</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>7 522 819</b>	<b>8 727 894</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	7 920	6 416
	Juridiska åtgärder	438 365	102 783
	Inkassering avgift/hyra	13 050	11 875
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
	Föreningskostnader	6 001	442
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	593 400	662 178
	Förvaltningsarvoden övriga	5 000	106 844
	Administration	11 684	27 547
	Korttidsinventarier	20 399	0
	Konsultarvode	247 597	341 667
	Föreningsavgifter	0	6 684
	Övriga driftskostnader	0	-12 705
		<b>1 364 666</b>	<b>1 269 980</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	304 189	240 000
	Sociala kostnader	85 851	66 585
		<b>390 040</b>	<b>306 585</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 700 134	1 700 134
	Förbättringar	941 895	906 875
		<b>2 642 029</b>	<b>2 607 009</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	279 420 380	277 871 914
	Nyanskaffningar	4 054 238	1 548 466
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>283 474 617</b>	<b>279 420 380</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-18 417 165	-15 810 156
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 642 029	-2 607 009
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-21 059 194</b>	<b>-18 417 165</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>262 415 423</b>	<b>261 003 215</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 544 670	57 544 670
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	156 856 000	156 856 000
	Taxeringsvärde mark	106 000 000	106 000 000
		<b>262 856 000</b>	<b>262 856 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	258 000 000	258 000 000
	Lokaler	4 856 000	4 856 000
		<b>262 856 000</b>	<b>262 856 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>		
		<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>
	Samfällighet Vikingen ga:1	2 945	2 945
		<b>2 945</b>	<b>2 945</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	3 976	3 985
	Klientmedel hos SBC	4 838 866	3 134 570
		<b>4 842 842</b>	<b>3 138 555</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	81 091	73 939
	Kabel-TV	43 612	41 564
	Samfällighetsavgift	126 277	87 693
	Teleport/Hissanläggning	25 625	21 468
	Serviceavtal	27 861	5 048
	Bredband	0	169 500
		<b>304 466</b>	<b>399 212</b>

✓



<b>Not 12</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Vid årets början	2 228 391	1 321 664
Reservering enligt stadgar	1 498 441	1 498 441
Reservering enligt stämmobeslut	0	627 444
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-313 823	-1 219 158
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 413 009</b>	<b>2 228 391</b>

<b>Not 13</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,140 %	22 068 824	22 471 368	2021-12-01
Handelsbanken	1,080 %	9 000 744	9 104 308	2021-12-01
Handelsbanken	0,940 %	18 164 000	18 373 000	2023-12-01
Handelsbanken	0,960 %	18 164 000	18 373 000	2024-12-01
Handelsbanken	0,880 %	6 865 915	6 902 932	2022-12-31
Handelsbanken	0,890 %	10 315 832	10 390 124	2022-12-01
Handelsbanken	1,330 %	5 926 020	5 964 300	2021-01-18
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>90 505 335</b>	<b>91 579 032</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-38 081 624	-25 423 336	
		<b>52 423 711</b>	<b>66 155 696</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 075 155 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.





**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	46 894	71 548
Värme	216 216	224 028
Extern revisor	17 000	17 000
Arvoden	104 191	20 000
Sociala avgifter	32 737	6 284
Ränta	83 138	65 237
Avgifter och hyror	882 258	875 247
	<b>1 382 434</b>	<b>1 279 344</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Försäljning av den 3:e hyreslägenheten genomfördes 2021-01
- OVK väntas fortsätta, pga Covid-19 har det inte kunna fullföljas och blir klart
- Väntas amortera bort från lån under 2021
- Planerar att besikta samtliga hyresrätter
- Se över aptussystemet (eventuellt byta)
- Stampsplning
- Träfflokal gård 1 planeras även att göras om till lägenhet
- Planeras även att göra om vårt nuvarande kontor till en träfflokal och flytta kontoret till lokalen i MJB 26
- Fräscha upp tvättstugorna planeras även

W





---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDBYBERG den / 2021

Malgorzata Eriksson  
Ordförande

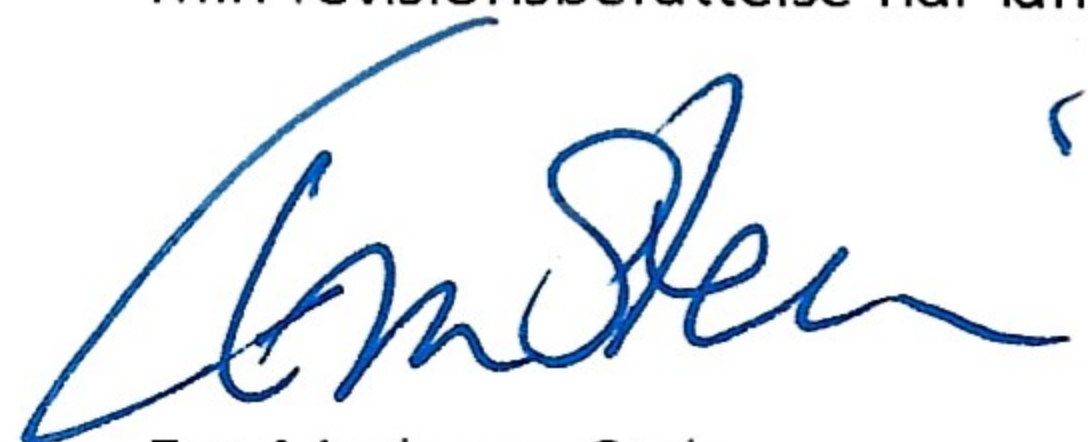
Rossen Pavlov Apostolov  
Ledamot

Sirine Chaker Nabaoui  
Ledamot

Hans Gustav Olsson  
Ledamot

Shahriyar Zand  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2021



Eva Marianne Stein  
Auktoriserad revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557444096466

## Dokument

**bokslut-fb-8130-2021-03-17-2**

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2021-03-23 15:38:47 CET (+0100) av Hippoly  
(H)

Färdigställt 2021-03-24 11:57:21 CET (+0100)

## Initierare

**Hippoly (H)**

Hippoly

scribe@hippoly.com

## Signerande parter

**Rossen Apostolov (RA)**

Bostadsrättsföreningen Vikingen 2

Personnummer 197703190939

hippoly@mochiron.org



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Rossen Apostolov"

Signerade 2021-03-23 16:30:07 CET (+0100)

**Malgorzata Eriksson (ME)**

Bostadsrättsföreningen Vikingen 2

Personnummer 195106242281

margareta@brfvikingen2.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MALGORZATA ERIKSSON"

Signerade 2021-03-24 09:04:59 CET (+0100)

**Sirine Chaker Nabaoui (SCN)**

Bostadsrättsföreningen Vikingen 2

Personnummer 199709197561

Sirine@brfvikingen2.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SIRINE CHAKER NABAOU"

Signerade 2021-03-23 15:39:59 CET (+0100)

**Hans Olsson (HO)**

Bostadsrättsföreningen Vikingen 2

Personnummer 196410112939

hans@brfvikingen2.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS OLSSON"

Signerade 2021-03-24 11:57:21 CET (+0100)





# Verifikat

Transaktion 09222115557444096466

**Shahriyar Zand (SZ)**

Bostadsrättsföreningen Vikingen 2

Personnummer 197601176717

Zand@brfvikingen2.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"SHAHRIYAR ZAND"*

*Signerade 2021-03-23 23:09:40 CET (+0100)*

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>





# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Vikingen 2**  
Org.nr 769616-6995

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikingen 2 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionssed 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 Brf Vikingen 2 för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 26 maj 2021



Eva Stein

Auktoriserad revisor