

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### 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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1998 och 2067.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade det närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 1998-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 1998-06-17 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Anders Berglund  
Pär Egnell  
Lars-Inge Larsson

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare

Lars-Inge avgick under hösten i samband med flytt från föreningen och ersattes av suppleant

Rita Ehrenfors  
Per Leuf

Kassör  
Ledamot

Anna Fredriksson

Suppleant

Anna Fredriksson gick in som ordinarie ledamot under hösten 2015

Lena Marie Netterberg  
Rolf Bertil Ornbrant

Suppleant  
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Emine Sarihan  
Lars Kronbjörk

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

PwC

#### Valberedning

Dick Andersson  
Daniel Spritzell

Samman kallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2015-12-15. Omröstning om ändring av 10 § i BRF Viking Birkastans stadga - den första av två på varandra följande extrastämmor.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SMÅLTAN 8	1917	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

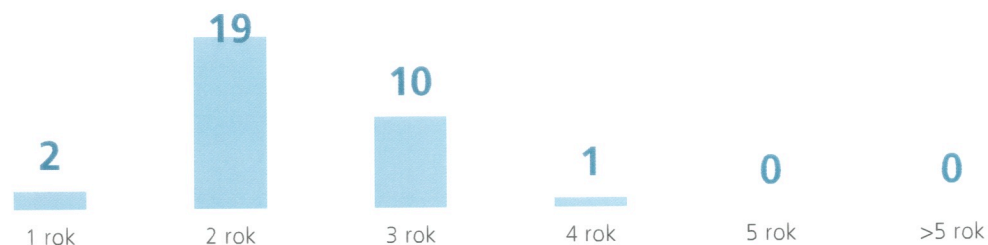
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 500 m<sup>2</sup>, varav 2 240 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 260 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Friskvård	57 m <sup>2</sup>	dec 2016
Tatuerare	57 m <sup>2</sup>	mars 2016
Skönhetsvård	48 m <sup>2</sup>	jan 2018
Fotostudio	65 m <sup>2</sup>	feb 2018
Musikskola	33 m <sup>2</sup>	mars 2018

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1998 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt av styrelsen, ny underhållsplan upprättas 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning cykel- och soprum	2015	
Högtrycksspölning avloppsstammar	2014 - 2017	Tätare intervall än tidigare
Godkänd OVK	2010 - 2016	
Ommålning fönster	2010	Mot gården
Ommålning fönster	2008	Mot gatan
Omputsning fasad	2008	
Byte maskiner tvättstuga	2005	
Nyinstallation hiss	2005	Vikingag 15, Tomtebogatan 18
Ommålning trapphus	2004 - 2022	Vikingag 13 och 15 , Tomtebogatan 18
Nyinstallation hiss	2001	Vikingagatan 13
Målning/smide tak	2000 - 2018	
Nytt gårdsbjälklag	2000	
Byte rörstammar	1989 - 2039	
Byte elstammar	1989 - 2039	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av lås/skalskydd	2016	innefattar nytt entrésystem
Förnyelse av gård	2016	nya planteringsbäddar, växter och sittplatser på gården
Byte av lägenhetsdörrar	2016	dörrar med högre säkerhetsklassning, inkl postboxar

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tv, Internet mm	Com Hem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internet (fiber)	Bredbandsbolaget

### Föreningens ekonomi

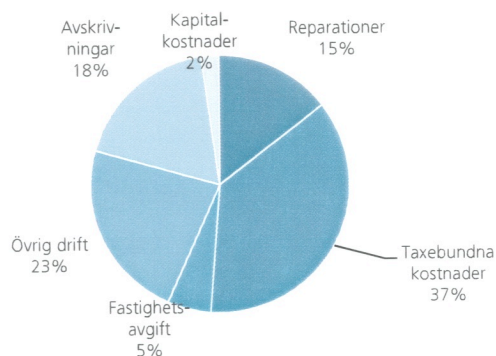
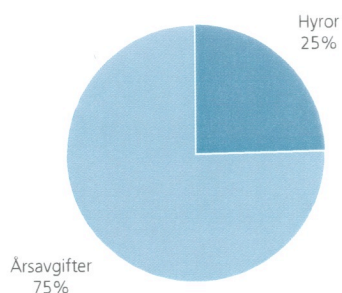
Löpande driftsbudget baseras på utfall tidigare år, med återkommande översyn av avtal med leverantörer. När det gäller investering och större underhåll budgeteras det med utgångspunkt från underhållsplanen. Avgiften sätts för att ge en långsiktigt hållbar ekonomi, som inkluderar fastighetens underhåll övertid. Avgiften för bostadsrätterna och hyresintäkterna täcker de årliga utgifterna, men ger också ett litet utrymme som vi avser att använda till att betala av lånen på fastigheten med inom de närmaste åren och att fylla på i fonderna för underhåll. Under 2015 betalade vi av ett av våra kvarvarande lån.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 045 269</b>	<b>833 513</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 735 436	1 733 380
Finansiella intäkter	3 884	4 287
Minskning kortfristiga fordringar	82 530	0
Medlemsinsatser	0	2 615 000
	<b>1 821 850</b>	<b>4 352 667</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 185 575	1 228 205
Finansiella kostnader	32 001	87 504
Ökning av kortfristiga fordringar	0	46 509
Minskning av långfristiga skulder	516 960	2 542 700
Minskning av kortfristiga skulder	11 965	235 993
	<b>1 746 501</b>	<b>4 140 911</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 146 955</b>	<b>1 045 269</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>101 686</b>	<b>211 756</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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

En av lokalerna har bytt hyresgäst.

Vi har målat om och utfört underhåll i cykelkällare och tvättstuga. Nya gårdsmöbler och ny grill införskaffades. Sju lägenheter har bytt ägare under året.

### Händelser efter året

Den externa revisorn avyttrade sin verksamhet och vi valde ny extern revisor på e-stämman.

Efter årsskiftet fastställdes den nya stadgan efter ändring i 10 §. Underhållsplanen uppdaterades och kom att inkludera ytterdörrar lägenhet.

Planen att fräscha upp gården sköts fram till innevarande år. Arbetet med att byta alla lägenhetsdörrar påbörjas under våren tillsammans med uppdatering av skalskyddet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelser under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:87

Tillkommande medlemmar:11

Avgående medlemmar:15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:83

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	594	593	582	582
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 427	1 428	1 493	11 312
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 174	1 409	2 565	2 619
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	22	23	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	158	127	162	160
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	16	16	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	13	35	59	81
Soliditet (%)	60	54	19	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	275	140	-89	148
Nettoomsättning (tkr)	1 735	1 733	1 729	1 733

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 240 m<sup>2</sup> bostäder och 260 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	275 477
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 353 040
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 501
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 243 064</b>

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

14 000
<b>-1 229 064</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 735 436	1 733 380
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 735 436</b>	<b>1 733 380</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 008 100	-989 765
Övriga externa kostnader	Not 4	-133 727	-194 696
Personalkostnader	Not 5	-43 748	-43 744
Avskrivningar	Not 6	-272 603	-281 863
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 458 178</b>	<b>-1 510 068</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>277 258</b>	<b>223 313</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 884	4 287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 001	-87 504
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-28 117</b>	<b>-83 217</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>249 140</b>	<b>140 095</b>
<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>			
Extraordinära intäkter	Not 7	26 337	0
		<b>26 337</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>275 477</b>	<b>140 095</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	6 440 664	6 713 267
Maskiner och inventarier	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 440 664</b>	<b>6 713 267</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos intresseföretag	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 443 464</b>	<b>6 716 067</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	82 662
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	1 153 889	1 051 971
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 153 889</b>	<b>1 134 633</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	8 388	8 488
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 388</b>	<b>8 488</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 162 277</b>	<b>1 143 121</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 605 740</b>	<b>7 859 188</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 904 360	3 904 360
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 885 700	1 720 199
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 790 060</b>	<b>5 624 559</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 518 541	-1 493 135
Årets resultat		275 477	140 095
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 243 064</b>	<b>-1 353 040</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 546 996</b>	<b>4 271 519</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 522 700	3 039 660
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 522 700</b>	<b>3 039 660</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	61 160	61 160
Leverantörsskulder		82 730	60 211
Skatteskulder		1 148	316
Övriga skulder		37 367	83 006
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	353 639	343 316
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>536 044</b>	<b>548 009</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 605 740</b>	<b>7 859 188</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar		7 729 600	7 729 600
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	67år	67år
Fastighetsförbättringar	20år	20år
Standardförbättringar	20år	20år
Fasad	20år	20år
Fönster	40år	40år
Tak	10år	10år
Markanläggning	50år	50år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 307 457	1 304 882
	Hyror lokaler	427 962	428 481
		<b>1 735 419</b>	<b>1 733 363</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Öresutjämning	17	17
		<b>17</b>	<b>17</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	3 750	3 125
	Städning entreprenad	60 170	65 640
	Sotning	7 529	0
	Hissbesiktning	3 691	5 356
	Gemensamma utrymmen	15 180	3 002
	Gård	1 528	0
	Serviceavtal	5 692	11 220
	Förbrukningsmateriel	401	157
	Störningsjour och larm	0	3 273
	Brandskydd	1 100	2 450
		<b>99 041</b>	<b>94 223</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	2 900	13 490
	Lokaler	80 452	1 340
	Gemensamma utrymmen	45 000	0
	Tvättstuga	3 164	9 438
	Entré/trapphus	0	3 500
	Lås	6 597	21 184
	VVS	3 067	54 203
	Värmeanläggning/undercentral	1 235	9 749
	Ventilation	25 470	0
	Elinstallationer	3 305	13 727
	Hiss	33 658	21 084
	Tak	7 850	0
	Fönster	2 963	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 135
	Vattenskada	0	109 565
		<b>215 661</b>	<b>259 415</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	14 000	0
		<b>14 000</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	59 440	53 812
	Gas	0	17 500
	Värme	394 422	316 368
	Vatten	44 547	38 796
	Sophämtning/renhållning	36 584	26 638
	Grovsopor	7 340	16 154
		<b>542 333</b>	<b>469 267</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 026	66 256
	Kabel-TV	17 594	21 990
		<b>57 620</b>	<b>88 246</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>79 446</b>	<b>78 614</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 008 100</b>	<b>989 765</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Tele- och datakommunikation	3 179	2 566
	Hysesförluster	3	1
	Revisionsarvode extern revisor	18 000	-937
	Föreningskostnader	10 820	9 647
	Styrelseomkostnader	7 123	5 360
	Fritids- och trivselkostnader	1 505	310
	Förvaltningsarvode	59 892	58 372
	Administration	1 225	8 596
	Korttidsinventarier	0	13 602
	Konsultarvode	27 000	87 219
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	9 960
		<b>133 727</b>	<b>194 696</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	35 000	34 900
	Sociala kostnader	8 748	8 844
		<b>43 748</b>	<b>43 744</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	49 700	49 700
	Förbättringar	169 728	169 728
	Markanläggning	53 175	53 175
	Inventarier	0	9 260
		<b>272 603</b>	<b>281 863</b>

<b>Not 7</b>	<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Extraordinära intäkter	-26 337	0
		<b>-26 337</b>	<b>0</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	11 337 173	11 337 173
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 337 173</b>	<b>11 337 173</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-4 623 906	-4 351 302
	Årets avskrivningar enligt plan	-272 603	-272 603
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 896 509</b>	<b>-4 623 906</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	423 000	423 000
<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	23 358 000	23 358 000
	Taxeringsvärde mark	31 809 000	31 809 000
		<b>55 167 000</b>	<b>55 167 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	51 200 000	51 200 000
	Lokaler	3 967 000	3 967 000
		<b>55 167 000</b>	<b>55 167 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	191 920	191 920
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>191 920</b>	<b>191 920</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-191 920	-182 660
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-9 260
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-191 920</b>	<b>-191 920</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	15 322	15 190
	Klientmedel hos SBC	1 138 567	1 036 781
		<b>1 153 889</b>	<b>1 051 971</b>
<b>Not 11</b>	<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

**Not 12** 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	367 439	0	0	367 439
Upplåtelseavgifter	3 536 921	0	0	3 536 921
Fond för yttre underhåll	1 885 700	165 501	0	1 720 199
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 790 060</b>	<b>165 501</b>	<b>0</b>	<b>5 624 559</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 518 541	-165 501	140 095	-1 493 135
Årets resultat	275 477	275 477	-140 095	140 095
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 243 064</b>	<b>109 976</b>	<b>0</b>	<b>-1 353 040</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 546 996</b>	<b>275 477</b>	<b>0</b>	<b>4 271 519</b>

**Not 13** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 720 199	1 554 698
Reservering enligt stadgar	165 501	165 501
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 885 700</b>	<b>1 720 199</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT


	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,630 %	0	455 800	Löst
SEB	0,890 %	1 316 360	1 347 520	2017-04-28
SEB	0,890 %	1 267 500	1 297 500	2017-04-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 583 860</b>	<b>3 100 820</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-61 160	-61 160	
		<b>2 522 700</b>	<b>3 039 660</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 278 060 kr.

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ränta	1 022	680
	Förutbetalda avgifter/hyror	352 617	342 636
		<b>353 639</b>	<b>343 316</b>

## Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 / 4 2016



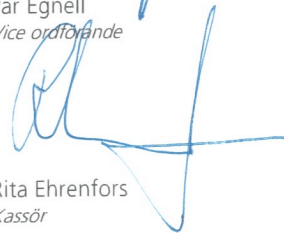
Anders Berglund  
Ordförande



Pär Egnell  
Vice ordförande



Anna Fredriksson  
Sekreterare



Rita Ehrenfors  
Kassör



Per Leuf  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2016



Emine Sarihan  
Extern revisor



Lars Kronbjörk  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan, org. nr 702002-5222

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan för räkenskapsåret 2015.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning- och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan för räkenskapsåret 2015.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

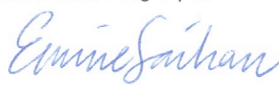
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-04-18



Emine Sarihan  
Auktoriserad revisor



Lars Kronbjörk  
Intern revisor