

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### Förvaltningsberättelse

#### 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.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SMÅLTAN 8	1917	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

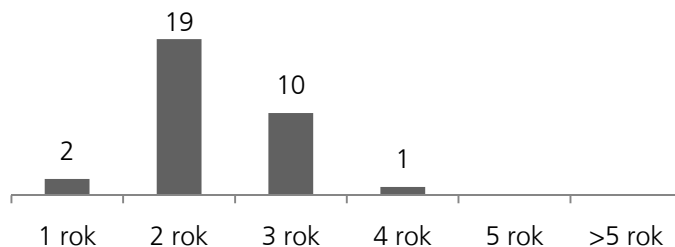
Fastighetens värdeår är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 500 kvadratmeter, varav 2 240 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 260 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Friskvård	57 kvm	3 år
Tatuerare	57 kvm	3 år
Skönhetsvård	48 kvm	3 år
Kläder	65 kvm	3 år
Musikskola	33 kvm	3 år

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1999 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2012-12-18.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning soprum	2012	
Rensning/åtgärder lägenheter ventilation	2012	
Ommålning fönster	2010	Mot gården
Omputsning fasad	2008	Mot gatan
Ommålning fönster	2008	Mot gatan
Byte maskiner tvättstuga	2005	Vikingag 15
Nyinstallation hiss	2005	Vikingag 15, Tomtebogatan 18
Ommålning trapphus	2005	Vikingag 13 , Tomtebogatan 18
Omputsning fasad	2000	Mot gården
Nytt gårdsbjälklag	2000	
Byte rörstammar	1990	
Byte elstammar	1990	
Omläggning tak	1990	

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Tv, Internet mm	Com Hem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	Föreningens ordförande
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internet mm	Tele2

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulf Pär Johan Egnell	Ledamot
Lars Jonas Blohm	Ledamot
Rolf Bertil Ornbrant	Ledamot
Anders Olof Berglund	Ledamot
Per Gunnar Leuf	Ledamot
Rita Ehrenfors	Suppleant
Karl Henrik Tegner Andreasson	Suppleant
Lena Marie Netterberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Mats Blomgren	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Lars Kronbjörk	Ordinarie Intern	
Anton Keller	Suppleant Intern	

#### Valberedning

Johan Bratt	Sammankallande
Dick Andersson	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-23.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Översyn av ventilation.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

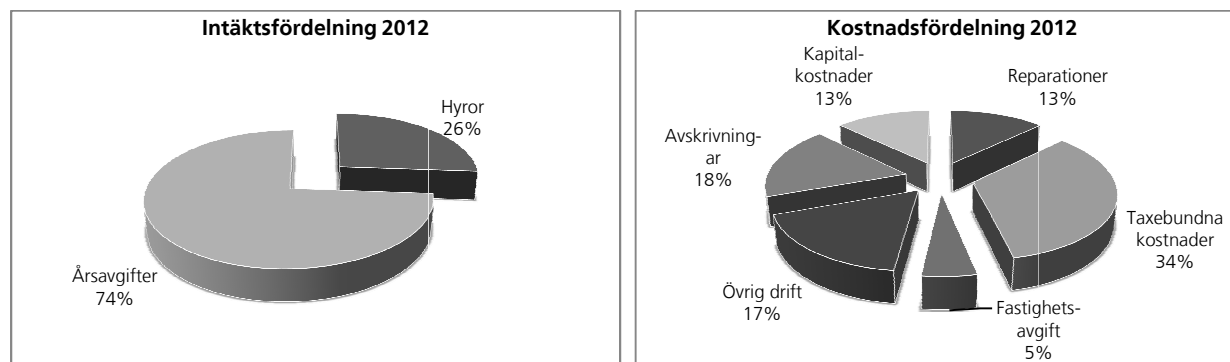
Eventuellt byte elcentral.

#### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 1999 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2067.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-01-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 240 kvm bostäder och 260 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	582	565	555	543
Hyror/kvm hyresrättsyta	11 312	11 039	10 969	10 920
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 619	2 990	3 316	3 369
Elkostnad/kvm totalyta	24	25	22	21
Värmekostnad/kvm totalyta	160	141	149	133
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	16	13	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	81	88	49	53

#### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	147 510
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 079 286
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-141 501
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-1 073 277</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-1 073 277**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 732 922	1 684 740
Övriga rörelseintäkter		332	2 281
		<b>1 733 254</b>	<b>1 687 021</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-86 308	-67 330
Reparationer		-201 613	-185 498
Taxebundna kostnader		-539 716	-490 410
Övriga driftskostnader		-50 080	-54 606
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-81 350	-79 334
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-104 782	-108 392
Personalkostnader		-38 472	-38 472
Avskrivningar		-281 863	-298 100
		<b>-1 384 184</b>	<b>-1 322 141</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>349 070</b>	<b>364 879</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 899	2 487
Räntekostnader		-203 459	-220 017
		<b>-201 560</b>	<b>-217 530</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>147 510</b>	<b>147 349</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	7 258 474	7 531 077
Maskiner och inventarier	18 520	27 780
	<b>7 276 993</b>	<b>7 558 857</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 279 793</b>	<b>7 561 657</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1	8 009
Skattefordringar	50 364	52 380
Övriga fordringar	14 634	14 255
Förutbetalda kostnader	29 576	28 567
	<b>94 575</b>	<b>103 211</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	8 621	9 105
SBC klientmedel i SHB	541 841	851 419
	<b>550 462</b>	<b>860 524</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>645 037</b>	<b>963 735</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 924 831</b>	<b>8 525 392</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		361 439	361 439
Upplåtelseavgifter		927 921	927 921
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 389 197	1 247 696
		<b>2 678 557</b>	<b>2 537 056</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 220 787	-1 226 635
Årets resultat		147 510	147 349
		<b>-1 073 277</b>	<b>-1 079 286</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 605 280</b>	<b>1 457 770</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	5 643 520	6 460 760
		<b>5 643 520</b>	<b>6 460 760</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	117 240	117 240
Leverantörsskulder		73 211	73 569
Övriga kortfristiga skulder		63 692	49 693
Upplupna kostnader	Not 9	96 213	74 383
Förutbetalda avgifter och hyror		325 675	291 977
		<b>676 031</b>	<b>606 862</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>7 924 831</b>	<b>8 525 392</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	7 729 600	7 729 600
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %	5 %
Standardförbättringar	5 %	5 %
Kabel-TV	2 %	2 %
Fasad	Enl. plan 20 år	Enl. plan 20 år
Fönster	Enl. plan 40 och 10 år	Enl. plan 40 och 10 år
Tak	Enl. plan 10 år	Enl. plan 10 år
Markanläggning	2 %	2 %
Maskiner	20 %	20 %
Inventarier	20 %	20 %

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

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

<b>Not 1</b>	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 280 461	1 243 192
Hysesintäkter	452 461	441 548
	<b>1 732 922</b>	<b>1 684 740</b>

<b>Not 2</b>	2012	2011
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Snöröjning/sandning	3 125	0
Städning entreprenad	53 062	50 136
OVK Obl. Ventilationskontroll	9 250	0
Hissbesiktning	7 171	3 285
Myndighetstillsyn	1 900	1 860
Serviceavtal	11 051	10 956
Förbrukningsmateriel	749	155
Brandskydd	0	938
	<b>86 308</b>	<b>67 330</b>



	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Reparationer</b>		
Hyseslägenheter	0	199
Brf Lägenheter	0	46 100
Lokaler	7 162	11 949
Sophantering/återvinning	32 000	0
Källare	3 201	3 358
Entré/trapphus	19 266	0
Lås	12 289	1 094
VVS	2 466	0
Värmeanläggning/undercentral	2 045	0
Ventilation	75 185	27 500
Elinstallationer	3 375	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 685	0
Hiss	25 595	19 098
Tak	7 875	76 200
Skador/klotter/skadegörelse	1 469	0
	<b>201 613</b>	<b>185 498</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	59 339	61 515
Värme	401 196	353 050
Vatten	42 888	38 759
Sophämtning/renhållning	21 420	21 420
Grovsopor	14 873	15 666
	<b>539 716</b>	<b>490 410</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	32 588	37 594
Kabel-TV	17 492	17 012
	<b>50 080</b>	<b>54 606</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>81 350</b>	<b>79 334</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	3 080	3 275
Revisionsarvode extern revisor	16 950	20 094
Föreningskostnader	8 615	15 614
Styrelseomkostnader	6 464	4 787
Fritids och Trivselkostnader	4 535	0
Förvaltningsarvode	53 432	52 472
Förvaltningsarvoden övriga	5 263	513
Administration	1 704	1 948
Konsultarvode	0	4 950
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 740	4 740
	<b>104 782</b>	<b>108 392</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
Sociala kostnader	8 472	8 472
	<b>38 472</b>	<b>38 472</b>

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	49 700	49 700
Förbättringar	169 728	185 965
Markanläggning	53 175	53 175
Inventarier	9 260	9 260
	<b>281 863</b>	<b>298 100</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 384 184</b>	<b>1 322 141</b>
<b>Not 3</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-3 806 096	-3 517 256
Årets avskrivningar enligt plan	-272 603	-288 840
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 078 699</b>	<b>-3 806 096</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 258 474</b>	<b>7 531 077</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	423 000	423 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 732 000	19 732 000
Taxeringsvärde mark	27 435 000	27 435 000
	<b>47 167 000</b>	<b>47 167 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	43 400 000	43 400 000
Lokaler	3 767 000	3 767 000
	<b>47 167 000</b>	<b>47 167 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-164 140	-154 880
Årets avskrivningar enligt plan	-9 260	-9 260
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-173 400</b>	<b>-164 140</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>18 520</b>	<b>27 780</b>

<b>Not 5</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	25 184	24 194
Kabel-Tv	4 392	4 373
	<b>29 576</b>	<b>28 567</b>

<b>Not 6</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	361 439	0	0	361 439
Upplåtelseavgifter	927 921	0	0	927 921
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 389 197	141 501	0	1 247 696
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 678 557</b>	<b>141 501</b>	<b>0</b>	<b>2 537 056</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 220 787	-141 501	147 349	-1 226 635
Årets resultat	147 510	147 510	-147 349	147 349
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 073 277</b>	<b>6 009</b>	<b>0</b>	<b>-1 079 286</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 605 280</b>	<b>147 510</b>	<b>0</b>	<b>1 457 770</b>

<b>Not 7</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	1 247 696	1 106 195
Reservering enligt stadgar	141 501	141 501
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 389 197</b>	<b>1 247 696</b>

<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB		0	655 800	
SEB	2,770 %	2 537 620	2 593 700	2013-04-28
SEB	2,770 %	1 409 840	1 441 000	2013-04-28
SEB	2,770 %	1 357 500	1 387 500	2013-04-28
SEB	2,770 %	455 800	500 000	2015-01-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 760 760</b>	<b>6 578 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-117 240</b>	<b>-117 240</b>	
		<b>5 643 520</b>	<b>6 460 760</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 174 560 Kr.

<b>Not 9</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	4 949	5 121
Värme	68 321	45 283
Vatten	3 028	2 612
Sophämtning	531	1 395
Extern revisor	17 000	17 000
Ränta	2 384	2 972
	<hr/> <b>96 213</b>	<hr/> <b>74 383</b>

STOCKHOLM den / 2013

Anders Olof Berglund  
*Ledamot*

Lars Jonas Blohm  
*Ledamot*

Ulf Pär Johan Egnell  
*Ledamot*

Per Gunnar Leuf  
*Ledamot*

Rolf Bertil Ornbrant  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Mats Blomgren  
*Extern revisor*

Lars Kronbjörk  
*Intern revisor*