

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1998 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Anders Olof Berglund	Ledamot
Ulf Pär Johan Egnell	Ledamot
Rita Ehrenfors	Ledamot
Per Gunnar Leuf	Ledamot
Rolf Bertil Ornbrant	Ledamot

Lars-Inge Larsson	Suppleant
Lena Marie Netterberg	Suppleant
Daniel Spritzell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Gunnel Söderlund	Ordinarie Extern	Gusö Revision AB
Lars Kronbjörk	Ordinarie Intern	

Valberedning

Dick Andersson
Johan Bratt

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2014-12-17. Extra stämma - omröstning om ev. balkongbygge.

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.

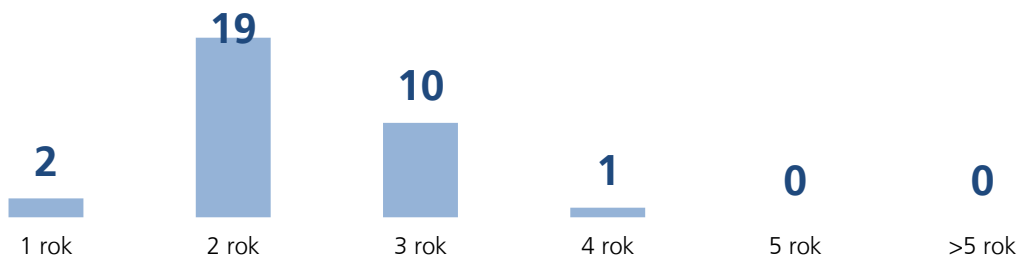
Fastighetens värdeår är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 500 m², varav 2 240 m² utgör lägenhetsyta och 260 m² 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 ²	3 år
Tatuerare	57 m ²	3 år
Skönhetsvård	48 m ²	3 år
Kläder	65 m ²	3 år
Musikskola	33 m ²	3 år

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1998 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades Varje styrelsemöte.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Högtrycksspölning avloppsstammar	2014	
Ommålning soprum	2012	
Rensning/åtgärder lägenheter ventilation	2012	
Godkänd OVK	2012 - 2013	
Ommålning fönster	2010	Mot gården
Omputsning fasad	2008	Mot gatan
Ommålning fönster	2008	Mot gatan
Ommålning trapphus	2005	Vikingag 13 , Tomtebogatan 18
Nyinstallation hiss	2005	Vikingag 15, Tomtebogatan 18
Byte maskiner tvättstuga	2005	Vikingag 15
Omputsning fasad	2000	Mot gården
Nytt gårdsbjälklag	2000	
Byte rörstammar	1990	
Byte elstammar	1990	
Omläggning tak	1990	

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)	Tele2

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

2014

2013

833 513

550 462

PENGAR IN

Rörelsens intäkter	1 733 380	1 728 570
Finansiella intäkter	4 287	1 433
Minskning korta fordringar	0	43 232
Lägenhetsupplåtelser	2 615 000	0
Ökning av korta skulder	0	164 051

4 352 667

1 937 287

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 228 205	1 388 328
Finansiella kostnader	87 504	148 668
Ökning av korta fordringar	46 509	0
Minskning av föreningens lån	2 542 700	117 240
Minskning av korta skulder	235 993	0

4 140 911

1 654 236

KASSA VID ÅRETS SLUT

1 045 269

833 513

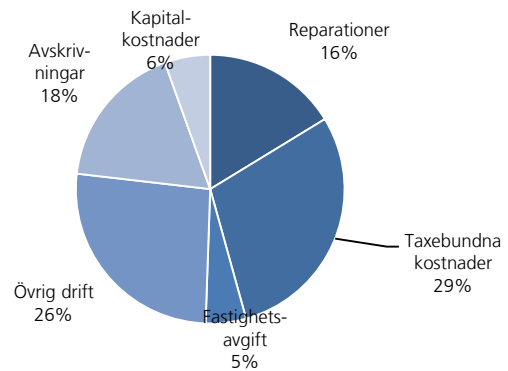
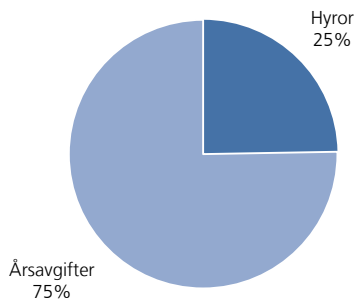
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

211 756

283 051

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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

I januari slutfördes försäljningen av lgh1 som påbörjades 2013.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 43st

Förändring från föregående år: +1st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	593	582	582	565
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 428	1 493	11 312	11 039
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 409	2 565	2 619	2 990
Elkostnad/m ² totalyta	22	23	24	25
Värmekostnad/m ² totalyta	127	162	160	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	16	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	59	81	88
Soliditet (%)	54	19	20	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	140	-89	148	147
Nettoomsättning (tkr)	1 733	1 729	1 733	1 685

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 240 m² bostäder och 260 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	140 095
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 327 634
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 501
summa ansamlad förlust	-1 353 040

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 353 040
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 733 363	1 728 564
Övriga rörelseintäkter	Not 2	17	6
		1 733 380	1 728 570
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-353 638	-549 280
Driftkostnader	Not 4	-636 127	-673 195
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 696	-127 382
Personalkostnader	Not 6	-43 744	-38 472
Avskrivningar	Not 7	-281 863	-281 863
		-1 510 068	-1 670 191
RÖLSERESULTAT		223 313	58 378
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 287	1 433
Räntekostnader		-87 504	-148 668
		-83 217	-147 235
ÅRETS RESULTAT		140 095	-88 856

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 8	6 713 267
Maskiner och inventarier	Not 9	6 985 870
	0	9 260
	6 713 267	6 995 130
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 716 067	6 997 930
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	82 662	1 114
SBC Klientmedel i SHB	1 036 781	0
Övriga fordringar	15 190	15 104
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0
	1 134 633	51 343
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	8 488	8 569
SBC klientmedel i SHB	0	824 944
	8 488	833 513
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 143 121	884 856
SUMMA TILLGÅNGAR	7 859 188	7 882 786

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 12		
Medlemsinsatser		3 904 360	1 289 360
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 720 199	1 554 698
		5 624 559	2 844 058
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 493 135	-1 238 778
Årets resultat		140 095	-88 856
		-1 353 040	-1 327 634
SUMMA EGET KAPITAL		4 271 519	1 516 424
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 039 660	5 526 280
		3 039 660	5 526 280
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	61 160	117 240
Leverantörsskulder		60 211	242 300
Skatteskulder		316	0
Övriga kortfristiga skulder		83 006	63 692
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	343 316	416 850
		548 009	840 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 859 188	7 882 786
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	7 729 600	7 729 600
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	67år	67år
Fastighetsförbättringar	20år	20år
Standardförbättringar	20år	20år
Kabel-TV	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fasad	20år	20år
Fönster	40år	40år
Tak	10år	10år
Markanläggning	50år	50år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	Fullt avskriven	10år

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.

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	1 304 882	1 280 782
	Hyor bostäder	0	19 043
	Hyor lokaler	428 481	428 739
		1 733 363	1 728 564
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämnning	17	6
	Övriga intäkter	0	0
		17	6

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	8 660
	Snöröjning/sandning	3 125	14 813
	Städning entreprenad	65 640	64 980
	Hissbesiktning	5 356	3 501
	Gemensamma utrymmen	3 002	0
	Gård	0	360
	Serviceavtal	11 220	11 166
	Förbrukningsmateriel	157	1 420
	Störningsjour och larm	3 273	0
	Brandskydd	2 450	644
		94 223	105 544
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	13 490	0
	Lokaler	1 340	89 615
	Tvättstuga	9 438	4 644
	Entré/trapphus	3 500	33 750
	Lås	21 184	21 743
	VVS	54 203	66 987
	Värmeanläggning/undercentral	9 749	0
	Elinstallationer	13 727	11 643
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 900
	Hiss	21 084	28 580
	Skador/klotter/skadegörelse	2 135	1 000
	Vattenskada	109 565	179 874
		259 415	443 736
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	353 638	549 280

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	53 812	58 167
	Gas	17 500	0
	Värme	316 368	403 969
	Vatten	38 796	40 232
	Sophämtning/renhållning	26 638	23 056
	Grovsopor	16 154	17 542
		469 267	542 966
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 256	34 267
	Kabel-TV	21 990	17 572
		88 246	51 839
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	78 614	78 390
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	636 127	673 195

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	2 566	2 524
	Hysesförluster	1	2
	Revisionsarvode extern revisor	-937	18 450
	Föreningskostnader	9 647	9 053
	Styrelseomkostnader	5 360	4 441
	Fritids och Trivselkostnader	310	3 628
	Förvaltningsarvode	58 372	56 988
	Förvaltningsarvoden övriga	0	15 100
	Administration	8 596	2 898
	Korttidsinventarier	13 602	6 058
	Konsultarvode	87 219	3 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 960	4 740
		194 696	127 382
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 900	30 000
	Sociala kostnader	8 844	8 472
		43 744	38 472
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	49 700	49 700
	Förbättringar	169 728	169 728
	Markanläggning	53 175	53 175
	Inventarier	9 260	9 260
		281 863	281 863

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 337 173	11 337 173
	Utgående anskaffningsvärde	11 337 173	11 337 173
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 351 302	-4 078 699
	Årets avskrivningar enligt plan	-272 603	-272 603
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 623 906	-4 351 302
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 713 267	6 985 870
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	423 000	423 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 358 000	23 358 000
	Taxeringsvärde mark	31 809 000	31 809 000
		55 167 000	55 167 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 200 000	51 200 000
	Lokaler	3 967 000	3 967 000
		55 167 000	55 167 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	191 920	191 920
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	191 920	191 920
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-182 660	-173 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 260	-9 260
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-191 920	-182 660
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	9 260
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	27 250
	Kabel-TV	0	4 398
	Vattenkostnad	0	3 477
		0	35 125

Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	367 439	6 000	0	361 439
Upplåtelseavgifter	3 536 921	2 609 000	0	927 921
Fond för yttre underhåll	1 720 199	165 501	0	1 554 698
S:a bundet eget kapital	5 624 559	2 780 501	0	2 844 058
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 493 135	-165 501	-88 856	-1 238 778
Årets resultat	140 095	140 095	88 856	-88 856
S:a ansamlad förlust	-1 353 040	-25 406	0	-1 327 634
S:a eget kapital	4 271 519	2 755 095	0	1 516 424

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 554 698	1 389 197
Reservering enligt stadgar	165 501	165 501
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 720 199	1 554 698

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	2,260 %	0	2 481 540	Löst
SEB	1,560 %	1 347 520	1 378 680	Rörligt
SEB	1,560 %	1 297 500	1 327 500	Rörligt
SEB	1,650 %	455 800	455 800	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		3 100 820	5 643 520	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-61 160	-117 240	
		3 039 660	5 526 280	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 795 020 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	6 198
	Värme	0	55 962
	Sophämtning	0	1 325
	Extern revisor	0	18 000
	Ränta	680	1 093
	Förutbetalda avgifter/hyror	342 636	334 272
		343 316	416 850

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2015

Anders Olof Berglund
Ledamot

Ulf Pär Johan Egnell
Ledamot

Rita Ehrenfors
Ledamot

Per Gunnar Leuf
Ledamot

Rolf Bertil Ornbrant
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Gunnel Söderlund
Extern revisor

Lars Kronbjörk
Intern revisor