

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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.

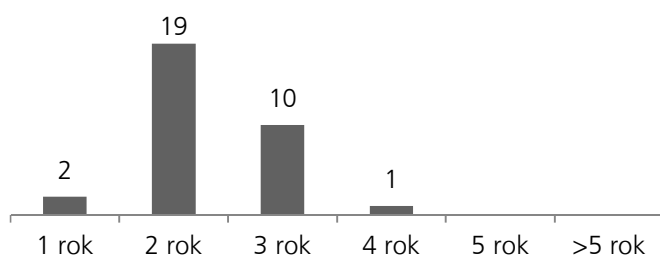
Fastighetens värdeår är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 500 m², varav 2 240 m² utgör lägenhetsyta och 260 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Nyinstallation hiss	2005	Vikingag 15, Tomtebogatan 18
Byte maskiner tvättstuga	2005	Vikingag 15
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 (fiber)	Tele2

Medlemmar

Medlemslägenheter: 31 st.

Överlåtelse under året: 5 st.

Styrelsen

Rita Ehrenfors	Kassör	Rita har gått in som ordinarie ledamot under mandatperioden och ersätter Jonas som kassör.
Ulf Pär Johan Egnell	Ledamot	
Anders Olof Berglund	Ledamot	
Rolf Bertil Ornbrant	Ledamot	
Per Gunnar Leuf	Ledamot	
Lars Jonas Blohm	Ledamot	Jonas har lämnat styrelsen på egen begäran under mandatperioden, efter många års engagerat arbete som kassör.
Daniel Spritzell	Suppleant	
Lena Marie Netterberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Gunnel Söderlund
Lars Kronbjörk

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Gusö Revision AB

Valberedning

Johan Bratt
Dick Andersson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Byte av tryckstegringspump, då funktionen inte längre var tillfreds.

Installation av värmeslingor i stuprören för att förebygga isbildning och problem med läckage vid takplåten under vintern.

Reparation av tidigare skador på grund av isbildning vid takplåtarna.

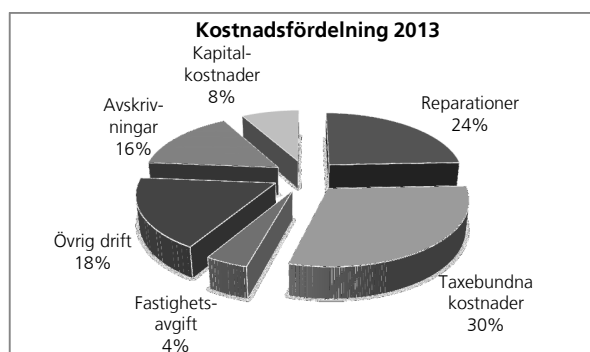
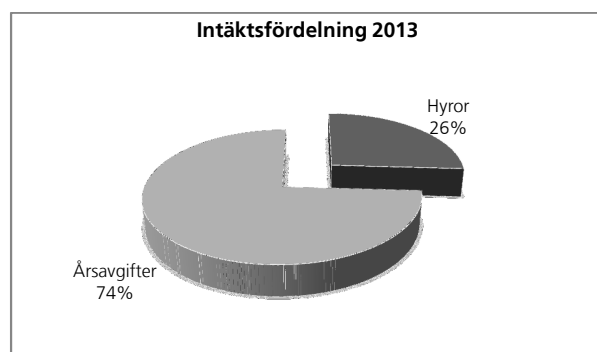
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

I slutet av 2013 lade föreningen ut den sista hyreslägenheten till försäljning i befintligt skick. Köpet fullföljdes under 2014.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2067.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	582	582	565	555
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 493	11 312	11 039	10 969
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 565	2 619	2 990	3 316
Elkostnad/m ² totalyta	23	24	25	22
Värmekostnad/m ² totalyta	162	160	141	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	17	16	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	81	88	49

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 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	-88 856
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 073 277
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 501
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-1 327 634

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 327 634**

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 728 564	1 732 922
Övriga rörelseintäkter		6	332
		1 728 570	1 733 254
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-105 544	-86 308
Reparationer		-443 736	-201 613
Taxebundna kostnader		-542 966	-539 716
Övriga driftskostnader		-51 839	-50 080
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-78 390	-81 350
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-127 382	-104 782
Personalkostnader		-38 472	-38 472
Avskrivningar		-281 863	-281 863
		-1 670 191	-1 384 184
RÖRELSERESULTAT		58 378	349 070
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 433	1 899
Räntekostnader		-148 668	-203 459
		-147 235	-201 560
ÅRETS RESULTAT		-88 856	147 510

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	6 985 870
Maskiner och inventarier	Not 4	9 260
		<u>7 258 474</u>
		6 995 130
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna		2 800
		<u>2 800</u>
		2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 997 930	7 279 793
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		1 114
Skattefordringar		0
Övriga fordringar		15 104
Förutbetalda kostnader	Not 5	35 125
		<u>51 343</u>
		94 575
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		8 569
SBC klientmedel i SHB		824 944
		<u>833 513</u>
		550 462
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	884 856	645 037
SUMMA TILLGÅNGAR	7 882 786	7 924 831

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		361 439	361 439
Upplåtelseavgifter		927 921	927 921
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 554 698	1 389 197
		2 844 058	2 678 557
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 238 778	-1 220 787
Årets resultat		-88 856	147 510
		-1 327 634	-1 073 277
SUMMA EGET KAPITAL		1 516 424	1 605 280
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	5 526 280	5 643 520
		5 526 280	5 643 520
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	117 240	117 240
Leverantörsskulder		242 300	73 211
Övriga kortfristiga skulder		63 692	63 692
Upplupna kostnader	Not 9	82 578	96 213
Förutbetalda avgifter och hyror		334 272	325 675
		840 082	676 031
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		7 882 786	7 924 831
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	7 729 600	7 729 600
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.

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

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %	5 %
Standardförbättringar	5 %	5 %
Kabel-TV	Avskriven	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	Avskriven	20 %
Inventarier	10 %	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.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2013	2012
Årsavgifter	1 280 782	1 280 461
Hysesintäkter	447 782	452 461
	<u>1 728 564</u>	<u>1 732 922</u>

	2013	2012
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	8 660	0
Snöröjning/sandning	14 813	3 125
Städning entreprenad	64 980	53 062
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 250
Hissbesiktning	3 501	7 171
Myndighetstillsyn	0	1 900
Gård	360	0
Serviceavtal	11 166	11 051
Förbrukningsmateriel	1 420	749
Brandskydd	644	0
	105 544	86 308
Reparationer		
Lokaler	89 615	7 162
Tvättstuga	4 644	0
Sophantering/återvinning	0	32 000
Källare	0	3 201
Entré/trapphus	33 750	19 266
Lås	21 743	12 289
VVS	66 987	2 466
Värmeanläggning/undercentral	0	2 045
Ventilation	0	75 185
Elinstallationer	11 643	3 375
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 900	9 685
Hiss	28 580	25 595
Tak	0	7 875
Skador/klotter/skadegörelse	1 000	1 469
Vattenskada	179 874	0
	443 736	201 613
Taxebundna kostnader		
El	58 167	59 339
Värme	403 969	401 196
Vatten	40 232	42 888
Sophämtning/renhållning	23 056	21 420
Grovsopor	17 542	14 873
	542 966	539 716
Övriga driftskostnader		
Försäkring	34 267	32 588
Kabel-TV	17 572	17 492
	51 839	50 080
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 390	81 350

	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	2 524	3 080
Hyresförluster	2	0
Revisionsarvode extern revisor	18 450	16 950
Föreningskostnader	9 053	8 615
Styrelseomkostnader	4 441	6 464
Fritids och Trivselkostnader	3 628	4 535
Förvaltningsarvode	56 988	53 432
Förvaltningsarvoden övriga	15 100	5 263
Administration	2 898	1 704
Korttidsinventarier	6 058	0
Konsultarvode	3 500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 740	4 740
	127 382	104 782
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
Sociala kostnader	8 472	8 472
	38 472	38 472
Avskrivningar		
Byggnad	49 700	49 700
Förbättringar	169 728	169 728
Markanläggning	53 175	53 175
Inventarier	9 260	9 260
	281 863	281 863
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 670 191	1 384 184
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 337 173	11 337 173
Utgående anskaffningsvärde	11 337 173	11 337 173
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 078 699	-3 806 096
Årets avskrivningar enligt plan	-272 603	-272 603
Utgående avskrivning enligt plan	-4 351 302	-4 078 699
Planenligt restvärde vid årets slut	6 985 870	7 258 474
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	423 000	423 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 358 000	19 732 000
Taxeringsvärde mark	31 809 000	27 435 000
	55 167 000	47 167 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	51 200 000	43 400 000
Lokaler	3 967 000	3 767 000
	55 167 000	47 167 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	191 920	191 920
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	191 920	191 920
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-173 400	-164 140
Årets avskrivningar enligt plan	-9 260	-9 260
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-182 660	-173 400
Redovisat restvärde vid årets slut	9 260	18 520
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	27 250	25 184
Kabel-TV	4 398	4 392
Vattenkostnad	3 477	0
	35 125	29 576

**Not 6
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	361 439	0	0	361 439
Upplåtelseavgifter	927 921	0	0	927 921
Fond för yttre underhåll	1 554 698	165 501	0	1 389 197
Summa bundet eget kapital	2 844 058	165 501	0	2 678 557
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 238 778	-165 501	147 510	-1 220 787
Årets resultat	-88 856	-88 856	-147 510	147 510
Summa ansamlad förlust	-1 327 634	-254 357	0	-1 073 277
Summa eget kapital	1 516 424	-88 856	0	1 605 280

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 389 197	1 247 696
Reservering enligt stadgar	165 501	141 501
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 554 698	1 389 197

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	2,260 %	2 481 540	2 537 620	2014-03-28
SEB	2,260 %	1 378 680	1 409 840	2014-03-28
SEB	2,260 %	1 327 500	1 357 500	2014-03-28
SEB	2,510 %	455 800	455 800	2014-03-15
Summa skulder till kreditinstitut		5 643 520	5 760 760	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-117 240	-117 240	
		5 526 280	5 643 520	

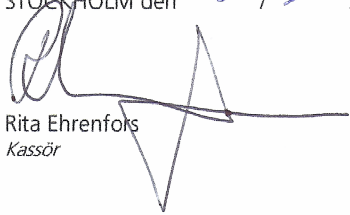
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 057 320 kr.

Not 9

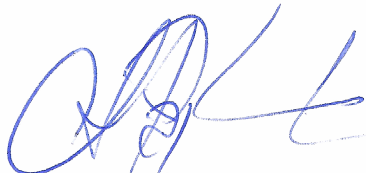
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	6 198	4 949
Värme	55 962	68 321
Vatten	0	3 028
Sophämtning	1 325	531
Extern revisor	18 000	17 000
Ränta	1 093	2 384
	82 578	96 213

STOCKHOLM den 5 / 5 2014



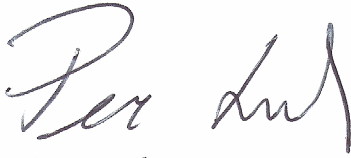
Rita Ehrenfors
Kassör



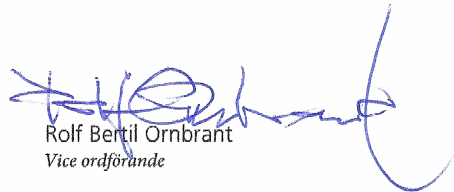
Anders Olof Berglund
Ordförande



Ulf Pär Johan Egnell
Ledamot

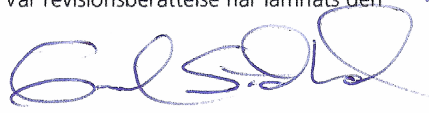


Per Gunnar Leuf
Ledamot



Rolf Bertil Ornbrant
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2014



Gunnel Söderlund
Extern revisor



Lars Kronbjörk
Intern revisor