



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Viking Birkastan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2050.
- 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 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 1998-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anders Olof Berglund	Ledamot	
Ulf Pär Johan Egnell	Ledamot	
Rita Ehrenfors	Ledamot	avgår pga boende på annan ort
Per Gunnar Leuf	Ledamot	
Julia Patrizia Rotter	Ledamot	Avgår pga ändrade familjeförhållanden
Hampus John Axelsson Björklund	Suppleant	
Lena Marie Netterberg	Suppleant	avgår efter lång och trogen tjänst
Rolf Bertil Ornbrant	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rita Ehrenfors, Lena Marie Netterberg och Julia Patrizia Rotter.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Emine Hamurcu	Ordinarie Extern	PwC
Lars Kronbjörk	Ordinarie Intern	

Valberedning

Sebastian Klintberg	
David Lundeqvist	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SMÅLTAN 8	1917	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

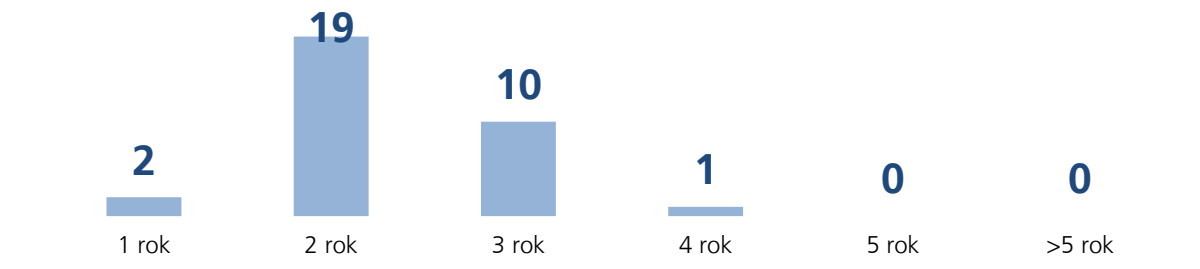
Värdeåret är 1942.

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	dec 2019
Tatuerare	57 m ²	mars 2019
Skönhetsvård	48 m ²	jan 2018
Fotostudio	65 m ²	feb 2018
Musikskola	33 m ²	mars 2018

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte lägenhetsdörrar	2016 - 2056	
Lås- och bokningssystem	2016 - 2024	port, postboxar och tvättstugebokning
Ommålning cykel- och soprum	2015 - 2024	
Ommålning fönster	2010 - 2022	Mot gården
Omputsning fasad	2008 - 2022	Underhåll av puts- och färgskador
Ommålning trapphus	2004 - 2024	Vikingag 13 och 15 , Tomtebogatan 18
Nyinstallation hiss	2001 - 2061	
Nytt gårdsbjälklag	2000 - 2050	
Byte rörstammar	1989 - 2039	
Byte elstammar	1989 - 2039	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Godkänd OVK	2017	Slutfört 2017, med inspektionsintervall vart tredje år
Högtrycksspuling av avloppsstammar	2017	Tätare intervall än tidigare (nu var tredje år) - beställt till våren 2018.
Ommålning fönster ytterfastad	2018	Gjordes senast 2008
Ommålning portar mot gården	2018	
Utbyte av torkskåp	2018	
Målning yttertak	2018	
VVS undercentral	2019	
Byte av el-central	2019	
Ommålning trapphus	2019	Väggar och tak

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

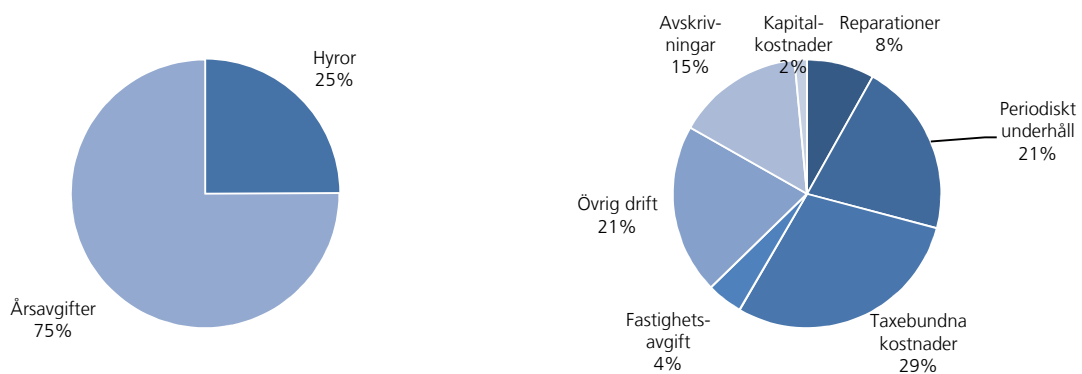
Avtal	Leverantör
Tv, Internet mm	Com Hem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internet (fiber)	Bredbandsbolaget
Inspektion hissar	Inspecta AB
Hissunderhåll	ManKan Hiss AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	595 471	1 146 955
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 740 865	1 735 960
Finansiella intäkter	453	369
Minskning kortfristiga fordringar	9 715	0
Ökning av långfristiga skulder	0	685 840
Ökning av kortfristiga skulder	13 160	1 221
	1 764 193	2 423 390
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 684 653	1 791 923
Finansiella kostnader	30 883	23 894
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 149 840
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 216
Minskning av långfristiga skulder	65 370	0
	1 780 906	2 974 873
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	578 759	595 471
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-16 713	-551 483

*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 1 315 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

Vi har inlett ett värmeprojekt i Fortums regi, som innebär att vi med hjälp av tio nyuppsatta mätare ska minska värmekostnader i huset.

Inom ramen för systematiskt brandskyddsarbete har vi ökat brandskyddet i gemensamma utrymmen under 2017.

Säkerhetsdörrar med hög säkerhetsklassning för brand, rök, ljud och inbrott har installerats under 2016-2017 och arbetet är nu avslutat.

Ett nytt brandsäkert dokumentskåp har inhandlats där föreningens originalhandlingar förvaras. I samband med detta har det skett en genomgång av äldre dokument och rensning.

Under 2017 har vi också fått nya porttelefoner, som en sista del i arbetet med att öka säkerheten i föreningen.

Nya lampor i trapphusen installerades då underhållet av befintliga krävde återkommande insatser. Detta låg utanför den fastställda underhållsplanen för 2017.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	594	594	594	593
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 445	1 428	1 427	1 428
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 457	1 486	1 174	1 409
Elkostnad/m ² totalyta	23	21	24	22
Värmekostnad/m ² totalyta	170	161	158	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	18	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	12	10	13	35
Soliditet (%)	51	53	60	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-285	-352	249	140
Nettoomsättning (tkr)	1 741	1 736	1 735	1 733

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

Förändringar 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	0	0	367 439
Upplåtelseavgifter	3 536 921	0	0	3 536 921
Fond för yttre underhåll	1 678 435	196 290	-585 845	2 067 990
S:a bundet eget kapital	5 582 795	196 290	-585 845	5 972 350
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 387 890	-196 290	233 754	-1 425 354
Årets resultat	-285 149	-285 149	352 091	-352 091
S:a ansamlad förlust	-1 673 039	-481 439	585 845	-1 777 445
S:a eget kapital	3 909 756	-285 149	0	4 194 905

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-285 149
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 191 600
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-196 290
summa balanserat resultat	-1 673 039

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

426 038
-1 247 001

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 740 864	1 735 803
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	157
Summa rörelseintäkter		1 740 865	1 735 960
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 473 032	-1 573 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 221	-157 356
Personalkostnader	Not 6	-47 400	-61 247
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-310 931	-272 603
Summa rörelsekostnader		-1 995 584	-2 064 526
RÖRELSERESULTAT		-254 719	-328 566
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		453	369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 883	-23 894
Summa finansiella poster		-30 430	-23 525
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-285 149	-352 091
ÅRETS RESULTAT		-285 149	-352 091

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 7 006 969	7 317 900
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	7 006 969	7 317 900
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 009 769	7 320 700
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	9 096
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 576 675	602 525
Summa kortfristiga fordringar	576 675	611 621
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	16 907	8 388
Summa kassa och bank	16 907	8 388
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	593 582	620 009
SUMMA TILLGÅNGAR	7 603 351	7 940 710

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 904 360	3 904 360
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 678 435	2 067 990
Summa bundet eget kapital		5 582 795	5 972 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 387 890	-1 425 354
Årets resultat		-285 149	-352 091
Summa fritt eget kapital		-1 673 039	-1 777 445
SUMMA EGET KAPITAL		3 909 756	4 194 905
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 138 960	3 208 540
Summa långfristiga skulder		3 138 960	3 208 540
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	65 370	61 160
Leverantörsskulder		72 832	101 380
Skatteskulder		8 082	6 578
Övriga skulder		37 367	37 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	370 984	330 780
Summa kortfristiga skulder		554 635	537 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 603 351	7 940 710

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
Byggnader	67år	67år
Fastighetsförbättringar	20år	20år
Standardförbättringar	20år	20år
Fasad	20år	20år
Fönster	40år	40år
Tak	10år	10år
Markanläggning	50år	50år
Säkerhetsdörrar	30år	30år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 307 457	1 307 457
Hyror lokaler	433 386	428 330
Öresutjämning	21	16
	1 740 864	1 735 803

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1	157
	1	157

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	3 750	8 925
	Städning/entreprenad	67 548	67 071
	Hissbesiktning	1 773	2 029
	Gemensamma utrymmen	266	16 000
	Gård	799	9 796
	Serviceavtal	2 175	0
	Förbrukningsmateriel	4 414	11 028
	Teleport/hissanläggning	0	11 758
	Brandskydd	57 821	0
	Fordon	0	3 016
		138 546	129 623
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 650	8 738
	Hyreslägenheter	0	21 895
	Gemensamma utrymmen	0	1 965
	Tvättstuga	2 930	1 600
	Entré/trapphus	19 500	0
	Lås	19 333	1 163
	VVS	10 732	32 263
	Värmeanläggning/undercentral	6 618	0
	Elinstallationer	0	14 131
	Bredband	1 681	0
	Hiss	21 233	0
	Tak	19 375	0
	Fasad	0	5 700
	Fönster	13 107	10 350
	Mark/gård/utemiljö	0	30 359
	Skador/klotter/skadegörelse	1 500	0
	Vattenskada	42 315	34 314
		163 974	162 478
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	40 498	0
	Entré/trapphus	182 277	341 000
	Lås	0	42 345
	Ventilation	48 996	0
	Elinstallationer	154 267	0
	Mark/gård/utemiljö	0	202 500
		426 038	585 845
	Taxebundna kostnader		
	El	56 924	52 415
	Värme	424 029	403 446
	Vatten	49 547	47 126
	Sophämtning/renhållning	61 918	46 737
		592 418	549 724
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 026	40 784
	Kabel-TV	17 850	17 675
	Bredband	1 800	2 315
		65 676	60 774
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 380	84 876
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 473 032	1 573 320

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	8 677	3 735
	Juridiska åtgärder	26 000	0
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	27 500	18 750
	Föreningskostnader	4 445	4 547
	Styrelseomkostnader	5 717	6 531
	Fritids- och trivselkostnader	12 380	880
	Förvaltningsarvode	64 042	62 333
	Administration	3 536	2 139
	Korttidsinventarier	3 063	19 588
	Konsultarvode	3 629	33 874
	Föreningsavgifter	250	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 980
		164 221	157 356

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 500	49 400
	Sociala kostnader	9 900	11 847
		47 400	61 247

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	49 700	49 700
	Förbättringar	208 056	169 728
	Markanläggning	53 175	53 175
		310 931	272 603

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 487 013	11 337 173
	Nyanskaffningar	0	1 149 840
	Utgående anskaffningsvärde	12 487 013	12 487 013
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 169 112	-4 896 509
	Årets avskrivningar enligt plan	-310 931	-272 603
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 480 044	-5 169 112
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 006 969	7 317 900
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	423 000	423 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 309 000	22 309 000
	Taxeringsvärde mark	43 121 000	43 121 000
		65 430 000	65 430 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 000 000	61 000 000
	Lokaler	4 430 000	4 430 000
		65 430 000	65 430 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-191 920	-191 920
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-191 920	-191 920
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	14 823	15 442
	Klientmedel hos SBC	561 852	587 083
		576 675	602 525

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 067 990	1 885 700
	Reservering enligt stadgar	196 290	196 290
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-585 845	-14 000
	Vid årets slut	1 678 435	2 067 990

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	1,190 %	1 261 830	1 285 200	Rörligt
	SEB	0,930 %	1 207 500	1 237 500	Rörligt
	SEB	0,800 %	235 000	247 000	Rörligt
	SEB	1,090 %	500 000	500 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		3 204 330	3 269 700	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-65 370	-61 160	
			3 138 960	3 208 540	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 877 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 729 600	7 729 600

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	4 744	556
	Avgifter och hyror	366 240	330 224
		370 984	330 780

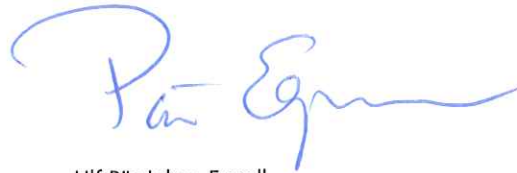
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Planerad stamspoling 2017 har överförts till våren 2018.

Styrelsens underskrifter

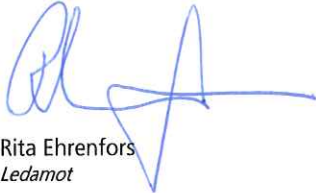
STOCKHOLM den 7 / 5 2018



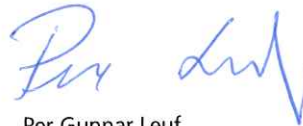
Anders Olof Berglund
Ledamot



Ulf Pär Johan Egnell
Ledamot



Rita Ehrenfors
Ledamot



Per Gunnar Leuf
Ledamot



Julia Patrizia Rotter
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5- 2018



Emine Hamurcu
Extern revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan för år 2017.

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 31 december 2017 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan för år 2017 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 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 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 8 maj 2018



Emine Hamurcu
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 307 457	1 307 457	1 307 500
Hyror lokaler	433 386	433 386	428 300
Öresutjämning	0	21	0
Övriga intäkter	0	1	0
	1 740 843	1 740 865	1 735 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-10 000	-3 750	-10 000
Städning entreprenad	-68 900	-67 548	-68 900
Hissbesiktning	-2 000	-1 773	0
Gemensamma utrymmen	-15 000	-266	-15 000
Gård	-10 000	-799	-10 000
Serviceavtal	-3 000	-2 175	18 720
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 414	-10 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	0	-6 000
Brandskydd	0	-57 821	0
	-119 900	-138 546	-101 180
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-5 650	-100 000
Tvättstuga	0	-2 930	0
Entré/trapphus	0	-19 500	0
Lås	0	-19 333	0
VVS	0	-10 732	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 618	0
Bredband	0	-1 681	0
Hiss	0	-21 233	0
Tak	0	-19 375	0
Fönster	0	-13 107	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 500	0
Vattenskada	0	-42 315	0
	-200 000	-163 974	-100 000
Periodiskt underhåll			
Lokaler	0	-40 498	0
Tvättstuga	0	0	-6 250
Entré/trapphus	0	-182 277	0
VVS	0	0	-50 000
Ventilation	0	-48 996	0
Elinstallationer	0	-154 267	-12 500
Mark/gård/utemiljö	0	0	-12 500
	0	-426 038	-81 250
Taxebundna kostnader			
El	-60 000	-56 924	-55 000
Värme	-420 000	-424 029	-400 000
Vatten	-50 000	-49 547	-45 000
Sophämtning/rehållning	-50 000	-61 918	-40 000
	-580 000	-592 418	-540 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 000	-46 026	-42 000
Kabel-TV	-18 000	-17 850	-18 000
Bredband	-2 500	-1 800	-2 000
	-68 500	-65 676	-62 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-87 639	-86 380	-86 407
	-87 639	-86 380	-86 407
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-8 677	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-26 000	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-27 500	-27 500	-19 500
Föreningskostnader	-3 500	-4 445	-2 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-5 717	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-12 380	-1 000
Förvaltningsarvode	-66 000	-64 042	-65 000
Administration	-2 500	-3 536	-2 500
Korttidsinventarier	-5 000	-3 063	0
Konsultarvode	-5 000	-3 629	-10 000
Föreningsavgifter	0	-250	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-4 980	-5 500
	-134 000	-164 221	-115 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-35 000	-27 500	-35 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-10 000	0
Arbetsgivaravgifter	-11 000	-9 900	-11 000
	-46 000	-47 400	-46 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-49 700	-49 700	-49 700
Förbättringar	-208 056	-208 056	-169 700
Markanläggning	-53 175	-53 175	-53 200
	-310 931	-310 931	-272 600
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 546 970	-1 995 584	-1 404 937
RÖRELSERESULTAT	193 873	-254 719	330 863
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	447	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	6	0
Låneräntor	-35 000	-30 872	-25 000
Ränta checkräkning	0	-11	0
	-35 000	-30 430	-25 000
RESULTAT	158 873	-285 149	305 863