



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Viking Birkastan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2009 och 2061.
- 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 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
Andreas Wilhelm Alexander Ekblom	Ledamot
Per Gunnar Leuf	Ledamot
Sven Carl Olof Mossberg	Ledamot

Carl Emil Sebastian Klintberg	Suppleant
Rolf Bertil Ornbrant	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Emine Hamurcu	Ordinarie Extern	PwC
Lars Kronbjörk	Ordinarie Intern	

Valberedning

David Lundeqvist
Keijo Nordström

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SMÅLTAN 8	1917	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

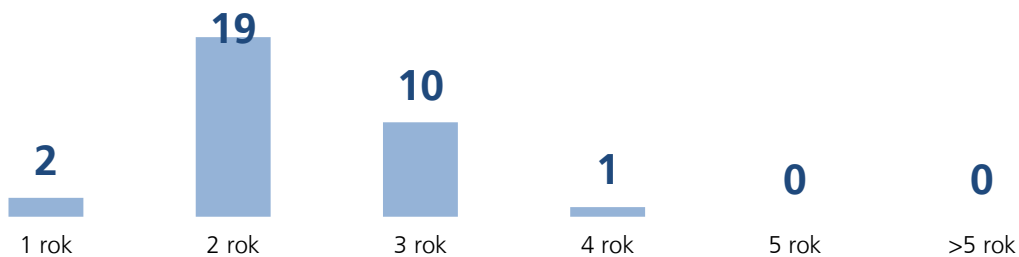
Värdeåret är 1942.

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	191231
Tatuerare	57 m ²	220331
Skönhetsvård	48 m ²	210101
Fotostudio	65 m ²	210201
Musikskola	33 m ²	210301

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2061. Underhållsplanen uppdaterades 2018-10-23.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av el-central	2019	
Installation Rått-stopp i avloppsstam	2019	
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
Målning yttertak	2018	
Ommålning portar mot gården	2018	
Högtrycksspuling av avloppsstammar	2018	Vart tredje år
Utbyte av torkskåp	2018	
VVS undercentral	2019	
Ommålning trapphus	2019	Väggar och tak
Ommålning fönster ytterfastad	2019	Gjordes senast 2008

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

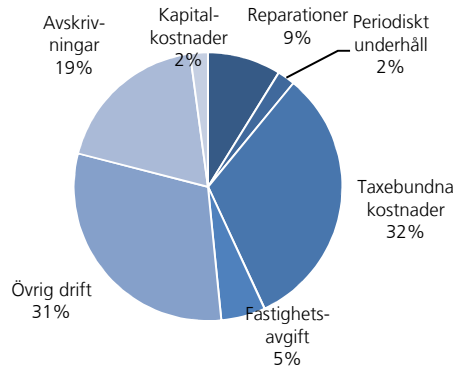
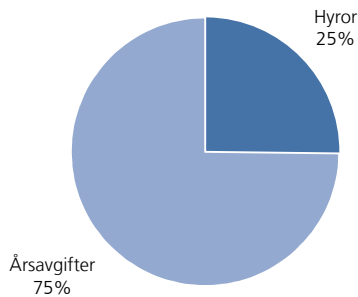
Avtal	Leverantör
TV, Internet mm	Com Hem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internet (fiber)	Telenor
Inspektion hissar	KIWA Inspecta AB
Hissunderhåll	ManKan Hiss AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	578 759	595 471
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 761 987	1 740 865
Finansiella intäkter	263	453
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 715
Ökning av kortfristiga skulder	3 019	13 160
	1 765 269	1 764 193
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 296 697	1 684 653
Finansiella kostnader	33 752	30 883
Ökning av kortfristiga fordringar	3 685	0
Minskning av långfristiga skulder	73 160	65 370
	1 407 294	1 780 906
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	936 733	578 759
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	357 975	-16 713

*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 1 337 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

2018 var ett aktivt år i föreningen med flera projekt och förbättringar av fastigheten.

Ekonomi är fortsatt god och det finns utrymme för fortsatt förädling.

Under året har följande investeringar / underhåll gjorts i fastigheten:

- * Installation av nytt mer miljövänligt och effektivt torkskåp
- * Investering i entrémattor
- * Hissarnas låsanordning utbytt för ökad säkerhet och livstidsförlängning
- * Stampsplning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	594	594	594	594
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 469	1 445	1 428	1 427
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 423	1 457	1 486	1 174
Elkostnad/m ² totalyta	49	23	21	24
Värmekostnad/m ² totalyta	122	170	161	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	12	10	13
Soliditet (%)	53	51	53	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	121	-285	-352	249
Nettoomsättning (tkr)	1 748	1 741	1 736	1 735

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	1 448 687	196 290	-426 038	1 678 435
S:a bundet eget kapital	5 353 047	196 290	-426 038	5 582 795
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 443 291	-196 290	140 889	-1 387 890
Årets resultat	120 870	120 870	285 149	-285 149
S:a ansamlad förlust	-1 322 422	-75 420	426 038	-1 673 039
S:a eget kapital	4 030 625	120 870	0	3 909 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	120 870
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 247 001
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-196 290
summa balanserat resultat	-1 322 421

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

35 412
-1 287 009

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 748 187	1 740 864
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 800	1
Summa rörelseintäkter		1 761 987	1 740 865
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 054 057	-1 473 032
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 993	-164 221
Personalkostnader	Not 6	-46 647	-47 400
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-310 931	-310 931
Summa rörelsekostnader		-1 607 629	-1 995 584
RÖRELSERESULTAT		154 358	-254 719
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		263	453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 752	-30 883
Summa finansiella poster		-33 489	-30 430
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		120 870	-285 149
ÅRETS RESULTAT		120 870	-285 149

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 696 038	7 006 969
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 696 038	7 006 969
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 698 838	7 009 769
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	939 734	576 675
Summa kortfristiga fordringar		939 734	576 675
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		15 507	16 907
Summa kassa och bank		15 507	16 907
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		955 241	593 582
SUMMA TILLGÅNGAR		7 654 079	7 603 351

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 904 360	3 904 360
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 448 687	1 678 435
Summa bundet eget kapital		5 353 047	5 582 795
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 443 291	-1 387 890
Årets resultat		120 870	-285 149
Summa fritt eget kapital		-1 322 422	-1 673 039
SUMMA EGET KAPITAL		4 030 625	3 909 756
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 058 010	3 138 960
Summa långfristiga skulder		3 058 010	3 138 960
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	73 160	65 370
Leverantörsskulder		73 475	72 832
Skatteskulder		6 362	8 082
Övriga skulder		57 380	37 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	355 067	370 984
Summa kortfristiga skulder		565 444	554 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 654 079	7 603 351

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	1 307 457	1 307 457
Hyror lokaler	440 719	433 386
Öresutjämning	11	21
	1 748 187	1 740 864

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	13 800	0
Övriga intäkter	0	1
	13 800	1

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	3 750	3 750
	Städning entreprenad	56 262	67 548
	Mattvätt/Hyrmattor	105 600	0
	Hissbesiktning	13 157	1 773
	Gemensamma utrymmen	0	266
	Gård	0	799
	Serviceavtal	4 350	2 175
	Förbrukningsmateriel	0	4 414
	Brandskydd	1 203	57 821
		184 322	138 546
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 650
	Tvättstuga	39 137	2 930
	Entré/trapphus	7 642	19 500
	Lås	508	19 333
	VVS	59 923	10 732
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 618
	Elinstallationer	9 790	0
	Bredband	0	1 681
	Hiss	9 526	21 233
	Tak	0	19 375
	Fasad	16 650	0
	Fönster	0	13 107
	Skador/klotter/skadegörelse	1 000	1 500
	Vattenskada	0	42 315
		144 176	163 974
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	40 498
	Entré/trapphus	0	182 277
	Ventilation	0	48 996
	Elinstallationer	0	154 267
	Hiss	35 412	0
		35 412	426 038
	Taxebundna kostnader		
	El	121 859	56 924
	Värme	304 573	424 029
	Vatten	51 969	49 547
	Sophämtning/renhållning	48 658	61 918
		527 059	592 418
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 970	46 026
	Kabel-TV	18 234	17 850
	Bredband	1 800	1 800
		76 004	65 676
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	87 084	86 380
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 054 057	1 473 032

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	513	0
	Tele- och datakommunikation	4 710	8 677
	Juridiska åtgärder	6 633	26 000
	Hysesförluster	2	1
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	27 500
	Föreningskostnader	913	4 445
	Styrelseomkostnader	2 390	5 717
	Fritids- och trivselkostnader	12 142	12 380
	Förvaltningsarvode	84 848	64 042
	Administration	3 368	3 536
	Korttidsinventarier	0	3 063
	Konsultarvode	40 544	3 629
	Föreningsavgifter	0	250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 080	4 980
	OBS konto	12 350	0
		195 993	164 221
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 500	37 500
	Sociala kostnader	9 147	9 900
		46 647	47 400
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	49 700	49 700
	Förbättringar	208 056	208 056
	Markanläggning	53 175	53 175
		310 931	310 931

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 487 013	12 487 013
	Utgående anskaffningsvärde	12 487 013	12 487 013
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 480 044	-5 169 112
	Årets avskrivningar enligt plan	-310 931	-310 931
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 790 975	-5 480 044
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 696 038	7 006 969
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 507	8 507
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 507	8 507
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 507	-8 507
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 507	-8 507
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	183 413	183 413
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	183 413	183 413
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-183 413	-183 413
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-183 413	-183 413
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800		
		2 800	2 800		
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31		
	Skattekonto	14 823	14 823		
	Klientmedel hos SBC	921 226	561 852		
	Fordringar	3 685	0		
		939 734	576 675		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31		
	Vid årets början	1 678 435	2 067 990		
	Reservering enligt stadgar	196 290	196 290		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-426 038	-585 845		
	Vid årets slut	1 448 687	1 678 435		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,190 %	1 230 670	1 261 830	Rörligt
	SEB	0,970 %	1 177 500	1 207 500	Rörligt
	SEB	0,820 %	223 000	235 000	Rörligt
	SEB	0,920 %	500 000	500 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		3 131 170	3 204 330	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-73 160	-65 370	
			3 058 010	3 138 960	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 765 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 729 600	7 729 600

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	4 623	4 744
	Avgifter och hyror	350 444	366 240
		355 067	370 984

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari 2019 utrustades avloppsstammen med så kallat rättstopp, eller pungvattenlås för att minimera risken för att råttor tar sig in i husen.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 5/5 2019



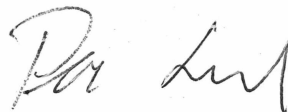
Anders Olof Berglund
Ledamot



Ulf Pär Johan Egnell
Ledamot



Andreas Wilhelm Alexander Ekblom
Ledamot



Per Gunnar Leuf
Ledamot



Sven Carl Olof Mossberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5- 2019



Emine Hamurcu
Auktoriserad 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 2018.

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 2018 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 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 2018 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 revisionssed 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 revisionssed 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 9 maj 2019

A handwritten signature in cursive script that reads 'Emine Hamurcu'.

Emine Hamurcu
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 307 000	1 307 457	1 307 457
Hyror lokaler	440 000	440 719	433 386
Öresutjämning	0	11	0
Försäkringsersättning	0	13 800	0
	1 747 000	1 761 987	1 740 843
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-10 000	-3 750	-10 000
Städning entreprenad	-71 000	-56 262	-68 900
Mattvätt/Hyrmattor	0	-105 600	0
Hissbesiktning	-2 000	-13 157	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-15 000
Gård	-5 000	0	-10 000
Serviceavtal	-3 000	-4 350	-3 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	0	-5 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-6 000
Brandskydd	-5 000	-1 203	0
	-102 000	-184 322	-119 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-200 000
Tvättstuga	0	-39 137	0
Entré/trapphus	0	-7 642	0
Lås	0	-508	0
VVS	0	-59 923	0
Elinstallationer	0	-9 790	0
Hiss	0	-9 526	0
Fasad	0	-16 650	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 000	0
	0	-144 176	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-494 500	0	0
Hiss	0	-35 412	0
	-494 500	-35 412	0
Taxebundna kostnader			
El	-60 000	-121 859	-60 000
Värme	-442 000	-304 573	-420 000
Vatten	-50 000	-51 969	-50 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-48 658	-50 000
	-617 000	-527 059	-580 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 000	-55 970	-48 000
Kabel-TV	-19 000	-18 234	-18 000
Bredband	-2 000	-1 800	-2 500
	-69 000	-76 004	-68 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-88 000	-87 084	-87 639
	-88 000	-87 084	-87 639

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-513	0
Tele- och datakommunikation	-10 000	-4 710	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-6 633	0
Hysesförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-29 000	-22 500	-27 500
Föreningskostnader	-5 000	-913	-3 500
Styrelseomkostnader	-6 000	-2 390	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-13 000	-12 142	-8 000
Förvaltningsarvode	-68 000	-84 848	-66 000
Administration	-3 000	-3 368	-2 500
Korttidsinventarier	-3 000	0	-5 000
Konsultarvode	-5 000	-40 544	-5 000
Föreningsavgifter	-1 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 080	-5 500
OBS konto	0	-12 350	0
	-148 000	-195 993	-134 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-35 000	-35 000
Revisionsarvode arvoderad	-10 000	-2 500	0
Arbetsgivaravgifter	-14 400	-9 147	-11 000
	-69 400	-46 647	-46 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-50 000	-49 700	-49 700
Förbättringar	-209 000	-208 056	-208 056
Markanläggning	-54 000	-53 175	-53 175
	-313 000	-310 931	-310 931
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 900 900	-1 607 629	-1 546 970
RÖRELSERESULTAT	-153 900	154 358	193 873
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	263	0
Låneräntor	-35 000	-32 924	-35 000
Övriga räntekostnader	0	-828	0
	-35 000	-33 489	-35 000
RESULTAT	-188 900	120 870	158 873