

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 har sitt säte i Stockholm.

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
Per Erik Lundberg	Suppleant
David Jerker Lundequist	Suppleant
Lena Astrid Sofia Strandvik	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 2019-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SMÅLTAN 8	1917	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

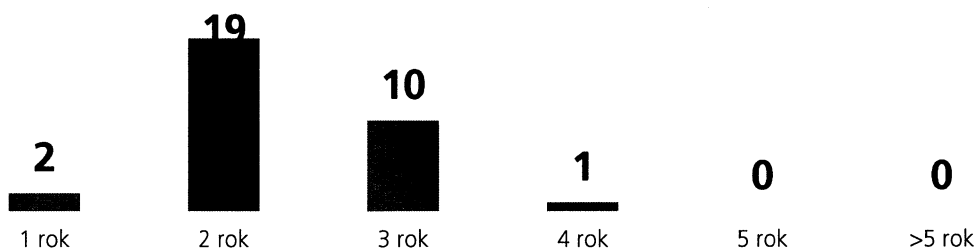
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 500 m<sup>2</sup>, varav 2 240 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 260 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	191231
Tatuerare	57 m <sup>2</sup>	220331
Skönhetsvård	48 m <sup>2</sup>	210101
Massage	65 m <sup>2</sup>	210201
Musikskola	33 m <sup>2</sup>	210301

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Cykelförråd / Barnvagnsförråd  
Innergård med sittplatser, grill etc

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2061. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Ommålning fönster ytterfasad	2020	Gjordes senast 2008
Godkänd OVK	2020	Slutfört 2017, med inspektionsintervall vart tredje år
Ommålning fönster innerfasad	2021	
Innerfasad puts och målning	2022	Om behov finns.
Ytterfasad puts och målning	2023	Om behov finns.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

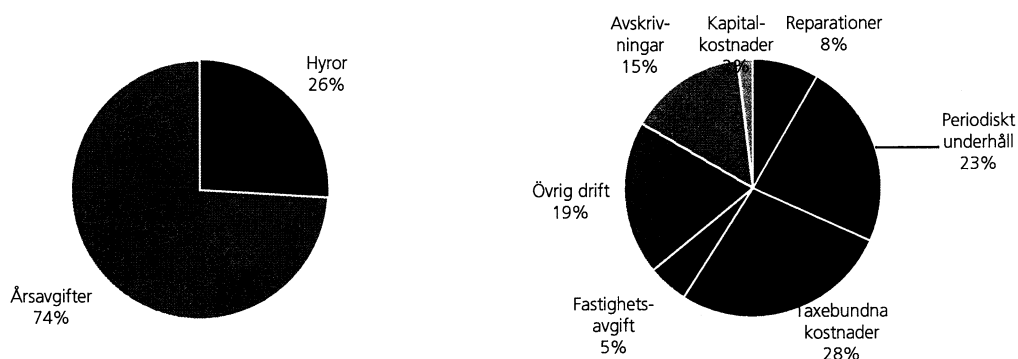
Avtal	Leverantör
TV, Internet mm	Com Hem, Telenor
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internet (fiber)	Telenor
Inspektion hissar	KIWA Inspecta AB
Hissunderhåll	ManKan Hiss AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>936 733</b>	<b>578 759</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 765 668	1 761 987
Finansiella intäkter	222	263
Minskning kortfristiga fordringar	964	0
Ökning av kortfristiga skulder	317 511	3 019
	<b>2 084 365</b>	<b>1 765 269</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 644 702	1 296 697
Finansiella kostnader	37 855	33 752
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 685
Minskning av långfristiga skulder	73 160	73 160
	<b>1 755 717</b>	<b>1 407 294</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 265 382</b>	<b>936 733</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>328 649</b>	<b>357 975</b>

\*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 1 377 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

2019 var ett aktivt år i föreningen med flera projekt och förbättringar av fastigheten. Ekonomin är fortsatt god och det finns utrymme för fortsatt förädling. Under året har bland annat följande investeringar / underhåll gjorts i fastigheten: Gruppanslutning för Bredband och TV. Renovering av pianoskolans lokal. Renovering av elcentralen.

## 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: 43

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	594	594	594	594
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 527	1 469	1 445	1 428
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 390	1 423	1 457	1 486
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	49	23	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	140	122	170	161
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	21	20	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	15	14	12	10
Soliditet (%)	50	53	51	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-206	121	-285	-352
Nettoomsättning (tkr)	1 766	1 748	1 741	1 736

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 240 m<sup>2</sup> bostäder och 260 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	367 439	0	0	367 439
Upplåtelseavgifter	3 536 921	0	0	3 536 921
Fond för yttre underhåll	1 685 168	271 893	-35 412	1 448 687
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 589 528</b>	<b>271 893</b>	<b>-35 412</b>	<b>5 353 047</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 558 903	-271 893	156 282	-1 443 291
Årets resultat	-205 935	-205 935	-120 870	120 870
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 764 838</b>	<b>-477 828</b>	<b>35 412</b>	<b>-1 322 422</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 824 690</b>	<b>-205 935</b>	<b>0</b>	<b>4 030 625</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-205 935
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 287 009
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-271 893
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 764 837</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

460 000
<b>-1 304 837</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 765 667	1 748 187
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	13 800
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 765 668</b>	<b>1 761 987</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 424 583	-1 054 057
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 955	-195 993
Personalkostnader	Not 6	-51 164	-46 647
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-289 269	-310 931
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 933 971</b>	<b>-1 607 629</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-168 302</b>	<b>154 358</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		222	263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 855	-33 752
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-37 633</b>	<b>-33 489</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-205 935</b>	<b>120 870</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-205 935</b>	<b>120 870</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	6 406 769	6 696 038
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 406 769</b>	<b>6 696 038</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 409 569</b>	<b>6 698 838</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 274 701	939 734
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 274 701</b>	<b>939 734</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		8 225	15 507
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 225</b>	<b>15 507</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 282 926</b>	<b>955 241</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 692 495</b>	<b>7 654 079</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 904 360	3 904 360
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 685 168	1 448 687
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 589 528</b>	<b>5 353 047</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 558 903	-1 443 291
Årets resultat		-205 935	120 870
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 764 838</b>	<b>-1 322 422</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 824 690</b>	<b>4 030 625</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 984 850	3 058 010
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 984 850</b>	<b>3 058 010</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	73 160	73 160
Leverantörsskulder		336 756	73 475
Skatteskulder		13 276	6 362
Övriga skulder		85 160	57 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	374 603	355 067
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>882 955</b>	<b>565 444</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 692 495</b>	<b>7 654 079</b>

## 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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	1 307 457	1 307 457
Hyror lokaler	458 200	440 719
Öresutjämning	10	11
	<b>1 765 667</b>	<b>1 748 187</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	13 800
Övriga intäkter	1	0
	<b>1</b>	<b>13 800</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	3 750	3 750
	Städning entreprenad	53 298	56 262
	Mattvätt/Hyrmattor	0	105 600
	Hissbesiktning	12 838	13 157
	Gård	500	0
	Serviceavtal	9 231	4 350
	Teleport/hissanläggning	2 000	0
	Brandskydd	0	1 203
		<b>81 617</b>	<b>184 322</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	3 746	39 137
	Entré/trapphus	0	7 642
	Lås	1 125	508
	VVS	79 988	59 923
	Elinstallationer	45 390	9 790
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 694	0
	Hiss	6 433	9 526
	Fasad	0	16 650
	Skador/klotter/skadegörelse	22 683	1 000
		<b>164 059</b>	<b>144 176</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	375 000	0
	VVS	49 375	0
	Hiss	35 625	35 412
		<b>460 000</b>	<b>35 412</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	102 906	121 859
	Värme	350 892	304 573
	Vatten	44 102	51 969
	Sophämtning/renhållning	41 863	48 658
		<b>539 763</b>	<b>527 059</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	58 354	55 970
	Kabel-TV	18 616	18 234
	Bredband	1 800	1 800
		<b>78 770</b>	<b>76 004</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>100 374</b>	<b>87 084</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 424 583</b>	<b>1 054 057</b>