

# 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.

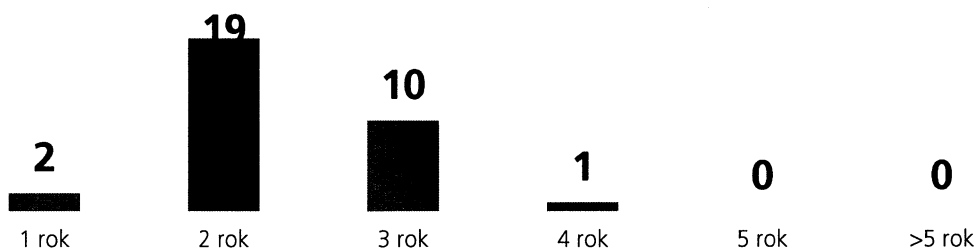
Värdeåret är 1942.

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 röstammar	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.

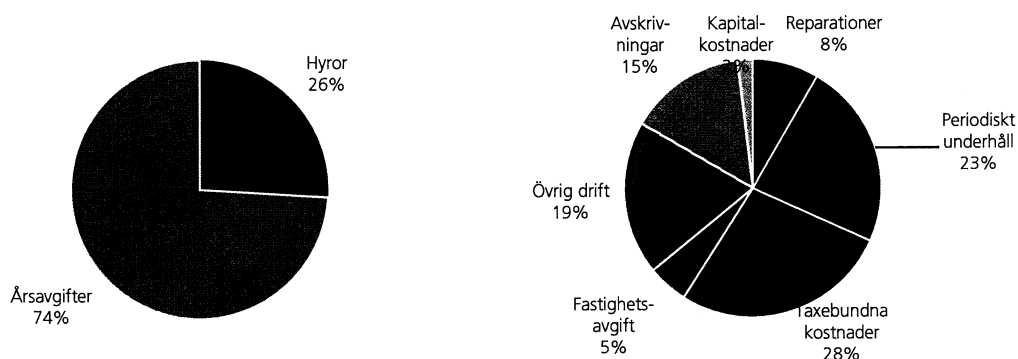
Avtal	Leverantör
TV, Internet mm	Com Hem, Telenor
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internet (fiber)	Telenor
Inspektion hissar	KIWA Inspecta AB
Hissunderhåll	ManKan Hiss AB

## 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>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	0	513
	Tele- och datakommunikation	5 405	4 710
	Juridiska åtgärder	3 438	6 633
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	37 500	22 500
	Föreningskostnader	40 232	913
	Styrelseomkostnader	0	2 390
	Fritids- och trivselkostnader	3 266	12 142
	Förvaltningsarvode	68 546	84 848
	Administration	1 806	3 368
	Konsultarvode	0	40 544
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 180	5 080
	OBS konto	3 582	12 350
		<b>168 955</b>	<b>195 993</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	42 000	37 500
	Sociala kostnader	9 164	9 147
		<b>51 164</b>	<b>46 647</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	49 700	49 700
	Förbättringar	186 394	208 056
	Markanläggning	53 175	53 175
		<b>289 269</b>	<b>310 931</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 487 013	12 487 013
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 487 013</b>	<b>12 487 013</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 790 975	-5 480 044
	Årets avskrivningar enligt plan	-289 269	-310 931
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 080 244</b>	<b>-5 790 975</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 406 769</b>	<b>6 696 038</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	423 000	423 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	26 137 000	22 309 000
	Taxeringsvärde mark	64 494 000	43 121 000
		<b>90 631 000</b>	<b>65 430 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	85 000 000	61 000 000
	Lokaler	5 631 000	4 430 000
		<b>90 631 000</b>	<b>65 430 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 507	8 507
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 507</b>	<b>8 507</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 507	-8 507
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 507</b>	<b>-8 507</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	183 413	183 413
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>183 413</b>	<b>183 413</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-183 413	-183 413
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-183 413</b>	<b>-183 413</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	13 859	14 823
	Klientmedel hos SBC	1 257 157	921 226
	Fordringar	3 685	3 685
		<b>1 274 701</b>	<b>939 734</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 448 687	1 678 435
	Reservering enligt stadgar	271 893	196 290
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-35 412	-426 038
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 685 168</b>	<b>1 448 687</b>

**Not  
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsda</b>
				<b>g</b>
SEB	1,190 %	1 199 510	1 230 670	Rörligt
SEB	1,270 %	1 147 500	1 177 500	Rörligt
SEB	1,220 %	211 000	223 000	Rörligt
SEB	1,330 %	500 000	500 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 058 010</b>	<b>3 131 170</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-73 160	-73 160	
		<b>2 984 850</b>	<b>3 058 010</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 692 000 kr.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 729 600	7 729 600

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	5 276	4 623
	Avgifter och hyror	369 327	350 444
		<b>374 603</b>	<b>355 067</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen bedömer att årsmötet kan hållas på fastslaget datum. Mötesplatsen, gården är väl lämpad för en gles möblering. Vilket garanterar deltagarnas säkerhet enligt med Folkhälsomyndighetens riktlinjer.

Covid-19 bedöms i nuläget inte påverka föreningens finansiella ställning.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 22,5 - 2020



Anders Olof Berglund  
Ledamot



Ulf Pär Johan Egnell  
Ledamot



Andreas Wilhelm Alexander Ekblom  
Ledamot

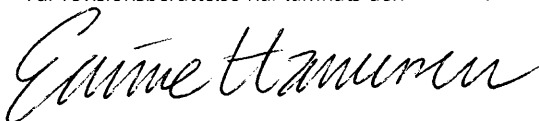


Per Gunnar Leuf  
Ledamot



Sven Carl Olof Mossberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23,5 - 2020



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 2019.

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risken 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 2019 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 23 maj 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Emine Hamurcu', written in a cursive style.

Emine Hamurcu  
Auktoriserad revisor