



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Viking Birkastan



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2016 och 2070.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Per Erik Lundberg	Ordförande	
Rita Björklund-Ehrenfors	Ledamot	Invald vid extrastämma
Lars Ove Kronbjörk	Ledamot	Invald vid extrastämma
Per Gunnar Leuf	Ledamot	
Lena Astrid Sofia Strandvik	Ledamot	
Johan Henrik Aldberg	Suppleant	
Ulf Pär Johan Egnell	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Emine Hamurcu	Ordinarie Extern	PwC
David Lundeberg	Ordinarie Intern	

Valberedning

Anders Berglund	Sammankallande
-----------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-29. Extra stämma med anledning av fyllnadsval till styrelsen efter avflyttning av ordinarie ledamöter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SMÄLTAN 8	1917	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

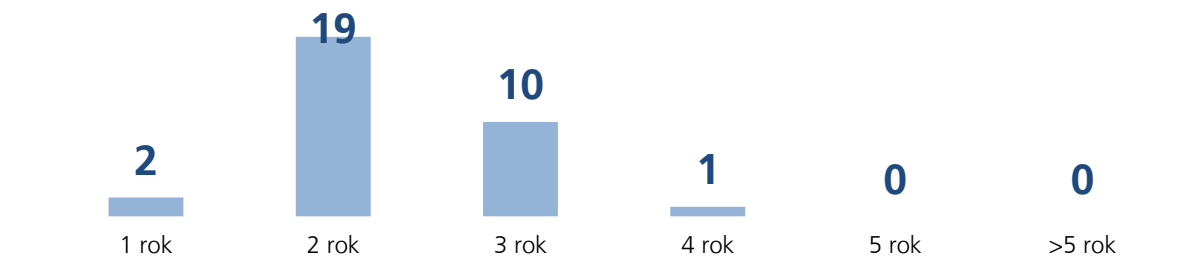
Värdeåret är 1942.

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	221231
Tatuerare	57 m ²	220331
Skönhetsvård	48 m ²	240101
Massage	65 m ²	240201
Musikskola	33 m ²	240301

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Cykelförråd / Barnvagnsförråd

Innergård med sittplatser, grill etc

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2070.
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 ytterfastad	2021	Ommålning av fönster på våning 4 och 5 samt butiksfönster.
Godkänd OVK	2021	Resterande fönster målas 2022.
Anpassning soprum	2022	OVK genomförd 2020 med kvarvarande åtgärder 2021
Ommålning fönster innerfasad	2022	Anpassning till nya krav på sopsortering
Ytterfasad puts och målning	2023	
Trapphus	2024	Om behov finns.
Innerfasad puts och målning	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internet (fiber)	Telenor
Inspektion hissar	KIWA Inspecta AB
Hissunderhåll	Stockholms hiss och elteknik AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 781 215	1 765 668
Finansiella intäkter	100	222
Minskning kortfristiga fordringar	0	964
Ökning av kortfristiga skulder	224 567	317 511
	2 005 882	2 084 365

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 167 913	1 644 702
Finansiella kostnader	27 520	37 855
Ökning av kortfristiga fordringar	21 401	0
Minskning av långfristiga skulder	88 450	73 160
	2 305 284	1 755 717

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

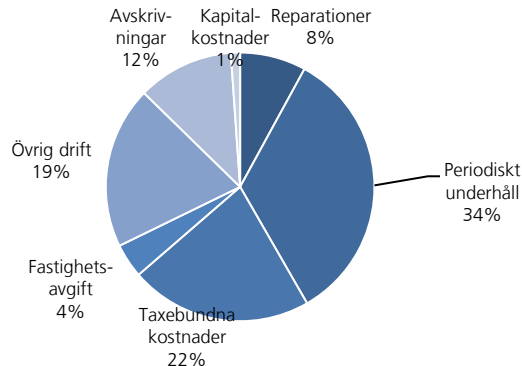
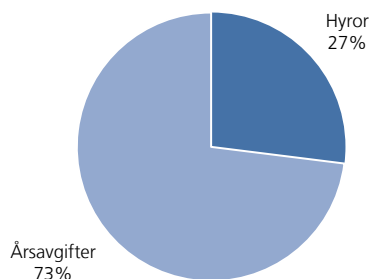
965 979 **1 265 382**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-299 403 **328 649**

*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 1 429 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

Ett omfattande arbete för att komma tillrätta med gnagare i avloppet genomfördes under våren i en av hyreslokalerna skedde under senare delen av verksamhetsåret 2019, men delar av kostnaderna belastar räkenskapsåret 2020. En stor reparation av taket på huskropp Tomtebogatan 18 genomfördes under hösten, efter att inspektion som visade att skadorna var så omfattande att bästa resultatet skulle bli om hela den delen av taket byttes. Hissen på Tomtebogatan har reparerats/reservdel har bytts ut.

Nya maskiner är installerade i tvättstugan.

Den obligatoriska OVK har genomförts, vilket resulterat i att en del måste åtgärdas av bostadsrättsinnehavare innan man kan få godkänt. Detta kommer att vara färdigt först efter årsskiftet.

Pandemin ledde till att flera av hyresgästerna fick uppskov med sina hyror under sommaren, men vid årsskiftet har detta reglerats och det finns inga utestående fordringar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	594	594	594	594
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 610	1 527	1 469	1 445
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 350	1 390	1 423	1 457
Elkostnad/m ² totalyta	24	41	49	23
Värmekostnad/m ² totalyta	150	140	122	170
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	18	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11	15	14	12
Soliditet (%)	44	50	53	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-702	-206	121	-285
Nettoomsättning (tkr)	1 781	1 766	1 748	1 741

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	1 497 061	271 893	-460 000	1 685 168
S:a bundet eget kapital	5 401 421	271 893	-460 000	5 589 528
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 576 731	-271 893	254 065	-1 558 903
Årets resultat	-701 845	-701 845	205 935	-205 935
S:a ansamlad förlust	-2 278 576	-973 738	460 000	-1 764 838
S:a eget kapital	3 122 845	-701 845	0	3 824 690

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-701 845
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 304 837
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-271 893
summa balanserat resultat	-2 278 575

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

836 663
-1 441 912

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 781 214	1 765 667
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1
Summa rörelseintäkter		1 781 215	1 765 668
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 999 829	-1 424 583
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 558	-168 955
Personalkostnader	Not 6	-50 527	-51 164
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-287 726	-289 269
Summa rörelsekostnader		-2 455 639	-1 933 971
RÖRELSERESULTAT		-674 424	-168 302
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100	222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 520	-37 855
Summa finansiella poster		-27 420	-37 633
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-701 845	-205 935
ÅRETS RESULTAT		-701 845	-205 935

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	6 119 043	6 406 769
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 119 043	6 406 769
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 121 843	6 409 569
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	996 200	1 274 701
Summa kortfristiga fordringar		996 200	1 274 701
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 725	8 225
Summa kassa och bank		8 725	8 225
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 004 925	1 282 926
SUMMA TILLGÅNGAR		7 126 768	7 692 495

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 904 360	3 904 360
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 497 061	1 685 168
Summa bundet eget kapital		5 401 421	5 589 528
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 576 731	-1 558 903
Årets resultat		-701 845	-205 935
Summa fritt eget kapital		-2 278 576	-1 764 838
SUMMA EGET KAPITAL		3 122 845	3 824 690
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 881 110	2 984 850
Summa långfristiga skulder		2 881 110	2 984 850
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	88 450	73 160
Leverantörsskulder		606 995	336 756
Skatteskulder		20 298	13 276
Övriga skulder		81 509	85 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	325 560	374 603
Summa kortfristiga skulder		1 122 812	882 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 126 768	7 692 495

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	1 307 457	1 307 457
Hyror lokaler	483 131	458 200
Hysesrabatt	-9 384	0
Öresutjämning	10	10
	1 781 214	1 765 667

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	1
	0	1

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 489	0
	Snöröjning/sandning	3 750	3 750
	Städning entreprenad	49 379	53 298
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 000	0
	Hissbesiktning	5 161	12 838
	Myndighetstillsyn	16 600	0
	Gemensamma utrymmen	3 001	0
	Gård	1 880	500
	Serviceavtal	8 085	9 231
	Förbrukningsmateriel	907	0
	Teleport/hissanläggning	2 400	2 000
		110 652	81 617
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	56 625	0
	Tvättstuga	66 625	3 746
	Lås	4 260	1 125
	VVS	28 256	79 988
	Elinstallationer	0	45 390
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 125	4 694
	Hiss	8 603	6 433
	Skador/klotter/skadegörelse	13 173	22 683
	Vattenskada	18 450	0
		198 117	164 059
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	240 338	375 000
	VVS	0	49 375
	Hiss	136 850	35 625
	Tak	459 475	0
		836 663	460 000
	Taxebundna kostnader		
	El	60 892	102 906
	Värme	374 334	350 892
	Vatten	61 902	44 102
	Sophämtning/renhållning	48 882	41 863
		546 010	539 763
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 777	58 354
	Kabel-TV	9 610	18 616
	Bredband	136 962	1 800
		206 349	78 770
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	102 038	100 374
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 999 829	1 424 583

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	5 798	5 405
	Juridiska åtgärder	0	3 438
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	37 500
	Föreningskostnader	1 220	40 232
	Styrelseomkostnader	9 300	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 266
	Förvaltningsarvode	69 604	68 546
	Administration	3 387	1 806
	Konsultarvode	10 469	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 280	5 180
	OBS konto	0	3 582
		117 558	168 955

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 000	42 000
	Sociala kostnader	8 527	9 164
		50 527	51 164

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	49 700	49 700
	Förbättringar	184 851	186 394
	Markanläggning	53 175	53 175
		287 726	289 269

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-6 080 244	-5 790 975
	Årets avskrivningar enligt plan	-287 726	-289 269
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 367 969	-6 080 244
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 119 043	6 406 769
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	423 000	423 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 137 000	26 137 000
	Taxeringsvärde mark	64 494 000	64 494 000
		90 631 000	90 631 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	85 000 000	85 000 000
	Lokaler	5 631 000	5 631 000
		90 631 000	90 631 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	13 859	13 859	
	Klientmedel hos SBC	957 254	1 257 157	
	Fordringar	25 086	3 685	
		996 200	1 274 701	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	1 685 168	1 448 687	
	Reservering enligt stadgar	271 893	271 893	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-460 000	-35 412	
	Vid årets slut	1 497 061	1 685 168	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SEB 0,720 %	500 000	500 000	Rörligt
	SEB 0,480 %	1 160 560	1 199 510	Rörligt
	SEB 0,720 %	1 110 000	1 147 500	Rörligt
	SEB 1,170 %	199 000	211 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut	2 969 560	3 058 010	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-88 450	-73 160	
		2 881 110	2 984 850	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 729 600	7 729 600
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	570	5 276
	Avgifter och hyror	324 990	369 327
		325 560	374 603

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling av ommålning av fönster högt upp har påbörjats och arbetet beräknas ske under våren. Utredning kring värmesystemet har genomförts. En genomgång av hyreslokalerna planeras. .

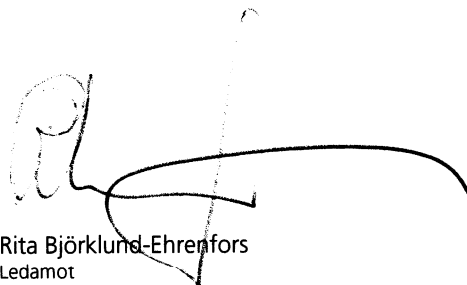
Nya lampor ha satts upp på innergården

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9, 5- 2021



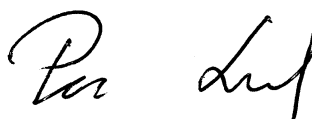
Per Erik Lundberg
Ordförande



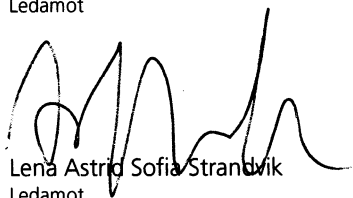
Rita Björklund-Ehrenfors
Ledamot



Lars Ove Kronbjörk
Ledamot

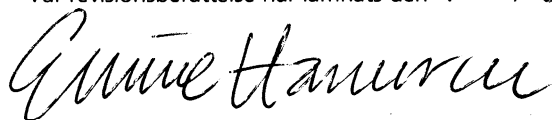


Per Gunnar Leuf
Ledamot



Lena Astrid Sofia Strandvik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12, 5- 2021



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 2020.

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 2020 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 2020 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:

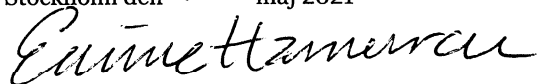
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 12 maj 2021

A handwritten signature in black ink, reading 'Emine Hamurcu'.

Emine Hamurcu
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 307 000	1 307 457	1 307 000
Hyror lokaler	483 000	483 131	460 000
Hyesrabatt	0	-9 384	0
Öresutjämning	0	10	0
Övriga intäkter	0	0	0
	1 790 000	1 781 215	1 767 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-4 489	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-3 750	-10 000
Städning entreprenad	-56 000	-49 379	-59 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	14 000	-15 000	0
Hissbesiktning	0	-5 161	-14 000
Myndighetstillsyn	0	-16 600	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-3 001	-6 000
Gård	-1 000	-1 880	-4 000
Serviceavtal	-10 000	-8 085	-5 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-907	-6 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-2 400	0
Brandskydd	0	0	-2 000
	-69 000	-110 652	-106 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-144 000	-56 625	-500 000
Tvättstuga	0	-66 625	0
Lås	0	-4 260	0
VVS	0	-28 256	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 125	0
Hiss	0	-8 603	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-13 173	0
Vattenskada	0	-18 450	0
	-144 000	-198 117	-500 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-450 000	0	0
Lokaler	0	-240 338	0
Tvättstuga	-6 250	0	0
VVS	-50 000	0	0
Elinstallationer	-19 000	0	0
Hiss	-15 000	-136 850	0
Tak	0	-459 475	0
	-540 250	-836 663	0
Taxebundna kostnader			
El	-108 000	-60 892	-127 000
Värme	-366 000	-374 334	-317 000
Vatten	-45 000	-61 902	-52 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-48 882	-51 000
	-563 000	-546 010	-547 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-61 000	-59 777	-59 000
Kabel-TV	-20 000	-9 610	-19 000
Bredband	-102 000	-136 962	-101 376
Övriga fastighetskostnader	0	0	-11 400
	-183 000	-206 349	-190 776

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-101 000	-102 038	-100 403
	-101 000	-102 038	-100 403
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 798	-5 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-40 000	-12 500	-24 000
Föreningskostnader	-41 000	-1 220	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-9 300	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	0	-13 000
Förvaltningsarvode	-73 000	-69 604	-90 000
Administration	-3 000	-3 387	-4 000
Konsultarvode	0	-10 469	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 280	-6 000
	-173 000	-117 558	-147 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-42 000	-45 000
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-8 527	-15 000
	-60 000	-50 527	-63 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-50 000	-49 700	-50 000
Förbättringar	-187 000	-184 851	-187 000
Markanläggning	-54 000	-53 175	-54 000
	-291 000	-287 726	-291 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 124 250	-2 455 639	-1 945 179
RÖRELSERESULTAT	-334 250	-674 424	-178 179
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	100	0
Låneräntor	-36 000	-27 406	-36 000
Övriga räntekostnader	0	-114	0
	-36 000	-27 420	-36 000
RESULTAT	-370 250	-701 845	-214 179

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se