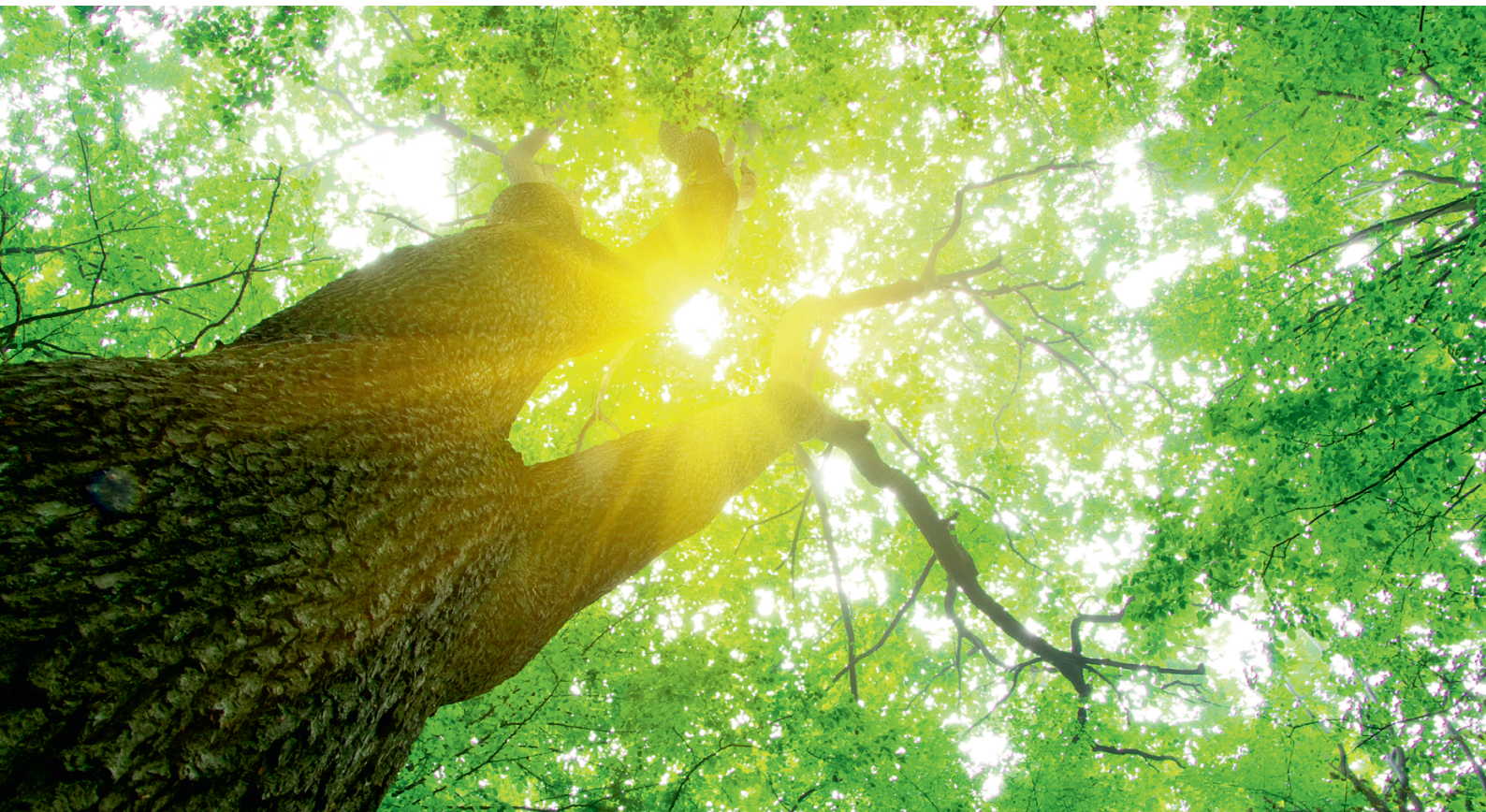




2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2020 och 2065.
- 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 att höjas.

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

Pär Egnell	Ordförande
Rita Björklund-Ehrenfors	Ledamot
Lars Kronbjörk	Ledamot
Per Gunnar Leuf	Ledamot
Sofia Strandvik	Ledamot

Gustaf Lindahl	Suppleant
Sven Carl Olof Mossberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Emine Hamurcu	Ordinarie Extern	PwC
David Lundegvist	Ordinarie Intern	

Valberedning

Henrik A	Sammanställande
----------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

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.

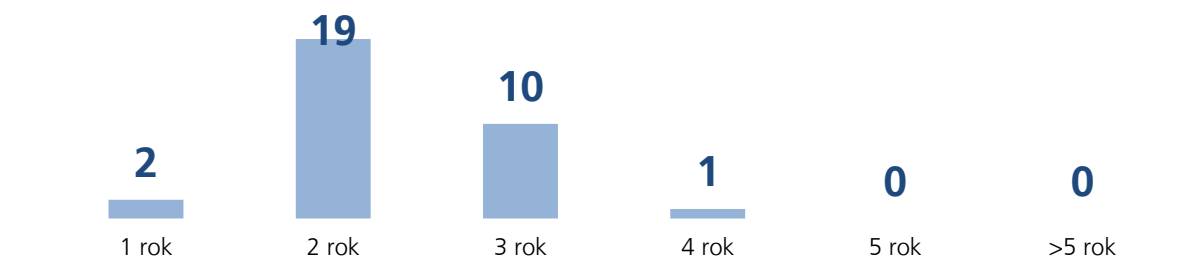
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 500 m², varav 2 240 m² utgör boyta 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
Frisör	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 2020 och sträcker sig fram till 2065.

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 utom på våning 4 och 5 samt butiksfönster. Resterande fönster målas 2022.
Godkänd OVK	2021	OVK genomförd 2020 med kvarvarande åtgärder 2021 och ombesiktning 2022
Anpassning soprum	2022	Anpassning till nya krav på sopsortering
Ommålning fönster innerfasad	2022	
Ytterfasad puts och målning	2023	Om besiktning av fackman visar att det behövs.
Trapphus	2024	
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

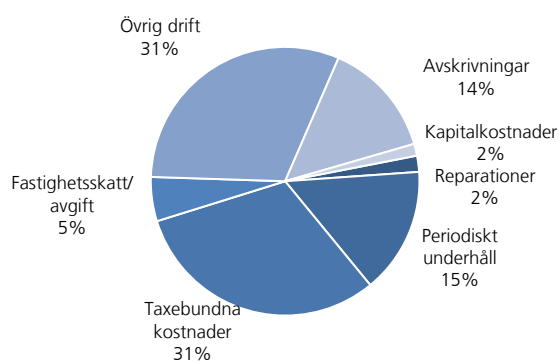
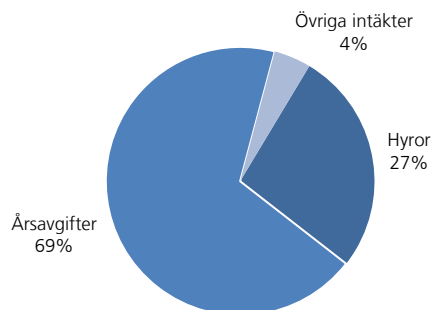
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2021 965 979	2020 1 265 382
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 904 990	1 781 215
Finansiella intäkter	392	100
Ökning av långfristiga skulder	219 340	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	224 567
	2 124 722	2 005 882
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 628 323	2 167 913
Finansiella kostnader	28 537	27 520
Ökning av kortfristiga fordringar	43 656	21 401
Minskning av långfristiga skulder	0	88 450
Minskning av kortfristiga skulder	446 727	0
	2 147 243	2 305 284
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	943 458	965 979
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-22 522	-299 403

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av fönster mot gata, våning 4.

Stamspolning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	594	594	594	594
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 709	1 610	1 527	1 469
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 450	1 350	1 390	1 423
Elkostnad/m ² totalyta	28	24	41	49
Värmekostnad/m ² totalyta	158	150	140	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	25	18	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11	11	15	14
Soliditet (%)	45	44	50	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-22	-702	-206	121
Nettoomsättning (tkr)	1 820	1 781	1 766	1 748

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	932 291	271 893	-836 663	1 497 061
S:a bundet eget kapital	4 836 651	271 893	-836 663	5 401 421
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 713 806	-271 893	134 818	-1 576 731
Årets resultat	-22 238	-22 238	701 845	-701 845
S:a ansamlad förlust	-1 736 043	-294 131	836 663	-2 278 576
S:a eget kapital	3 100 608	-22 238	0	3 122 845

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-22 238
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 441 912
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-271 893
summa balanserat resultat	-1 736 043

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

291 956
-1 444 087

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 820 099	1 781 214
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 891	0
Summa rörelseintäkter		1 904 990	1 781 215
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 332 310	-1 999 829
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 463	-117 558
Personalkostnader	Not 6	-56 550	-50 527
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-270 759	-287 726
Summa rörelsekostnader		-1 899 082	-2 455 639
RÖRELSERESULTAT		5 907	-674 424
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		392	100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 537	-27 520
Summa finansiella poster		-28 145	-27 420
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 238	-701 845
ÅRETS RESULTAT		-22 238	-701 845

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	5 848 284	6 119 043
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 848 284	6 119 043
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 851 084	6 121 843
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		40 335	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	978 199	996 200
Summa kortfristiga fordringar		1 018 534	996 200
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 525	8 725
Summa kassa och bank		7 525	8 725
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 026 059	1 004 925
SUMMA TILLGÅNGAR		6 877 142	7 126 768

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 904 360	3 904 360
Fond för yttre underhåll	Not 13	932 291	1 497 061
Summa bundet eget kapital		4 836 651	5 401 421
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 713 806	-1 576 731
Årets resultat		-22 238	-701 845
Summa ansamlad förlust		-1 736 043	-2 278 576
SUMMA EGET KAPITAL		3 100 608	3 122 845
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 058 240	2 881 110
Summa långfristiga skulder		2 058 240	2 881 110
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 130 660	88 450
Leverantörsskulder		118 886	606 995
Skatteskulder		8 820	20 298
Övriga skulder		139 410	81 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	320 519	325 560
Summa kortfristiga skulder		1 718 295	1 122 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 877 142	7 126 768

Noter

Belopp anges i svenska 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	2021	2020
Byggnader	67 år	67år
Fastighetsförbättringar	20 år	20år
Standardförbättringar	20 år	20år
Fasad	20 år	20år
Fönster	40 år	40år
Tak	Fullt avskriven	10år
Markanläggning	50 år	50år
Säkerhetsdörrar	30 år	30år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 307 457	1 307 457
Hyror lokaler	512 623	483 131
Hysesrabatt	0	-9 384
Öresutjämning	19	10
	1 820 099	1 781 214

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	75 020	0
Övriga intäkter	9 871	0
	84 891	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	4 489
	Snöröjning/sandning	16 625	3 750
	Städning entreprenad	55 260	49 379
	Sotning	9 253	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 791	15 000
	Hissbesiktning	8 068	5 161
	Myndighetstillsyn	7 995	16 600
	Gemensamma utrymmen	4 418	3 001
	Gård	2 809	1 880
	Serviceavtal	2 175	8 085
	Förbrukningsmateriel	5 091	907
	Teleport/hissanläggning	4 676	2 400
		135 161	110 652
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 619	56 625
	Tvättstuga	0	66 625
	Lås	0	4 260
	VVS	10 850	28 256
	Elinstallationer	13 977	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 125
	Hiss	3 739	8 603
	Skador/klotter/skadegörelse	0	13 173
	Vattenskada	0	18 450
		37 185	198 117
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	21 250	0
	Lokaler	0	240 338
	VVS	34 500	0
	Ventilation	119 956	0
	Hiss	0	136 850
	Tak	0	459 475
	Fönster	116 250	0
		291 956	836 663
	Taxebundna kostnader		
	El	70 926	60 892
	Värme	396 005	374 334
	Vatten	80 190	61 902
	Sophämtning/renhållning	51 684	48 882
		598 805	546 010
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 421	59 777
	Kabel-TV	0	9 610
	Bredband	103 784	136 962
		166 205	206 349
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	102 998	102 038
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 332 310	1 999 829

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	5 684	5 798
	Juridiska åtgärder	82 590	0
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	12 500
	Föreningskostnader	7 825	1 220
	Styrelseomkostnader	5 850	9 300
	Fritids- och trivselkostnader	4 187	0
	Förvaltningsarvode	71 120	69 604
	Administration	8 078	3 387
	Konsultarvode	23 798	10 469
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 330	5 280
		239 463	117 558

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 000	42 000
	Sociala kostnader	12 550	8 527
		56 550	50 527

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	49 700	49 700
	Förbättringar	167 884	184 851
	Markanläggning	53 175	53 175
		270 759	287 726

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-6 367 969	-6 080 244
	Årets avskrivningar enligt plan	-270 759	-287 726
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 638 729	-6 367 969
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 848 284	6 119 043
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	34 251	13 859	
	Klientmedel hos SBC	756 897	957 254	
	Fordringar	-9 985	25 086	
	Fordringar kreditfakturor	18 000	0	
	Räntekonto hos SBC	179 036	0	
		978 199	996 200	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	1 497 061	1 685 168	
	Reservering enligt stadgar	271 893	271 893	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-836 663	-460 000	
	Vid årets slut	932 291	1 497 061	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	SEB 0,720 %	500 000	500 000	2023-11-28
	SEB 2,260 %	300 000	0	2024-12-28
	SEB 0,480 %	1 087 500	1 110 000	2022-07-28
	SEB 0,720 %	1 129 400	1 160 560	2024-12-28
	SEB 1,170 %	187 000	199 000	2023-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut	3 203 900	2 969 560	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 130 660	-88 450	
		2 073 240	2 881 110	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 838 100 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 729 600	7 729 600
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	3 367	570
	Avgifter och hyror	317 152	324 990
		320 519	325 560

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ommålning cykel- och soprum.

Anpassning soprum för hantering matavfall.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Pär Egnell
Ordförande

Lars Kronbjörk
Ledamot

Sofia Strandvik
Ledamot

Per Gunnar Leuf
Ledamot

Carl Olof Mossberg
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Emine Hamurcu
Extern revisor

David Lundeqvist
Intern 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 2021.

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 2021 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. 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 2021 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Emine Hamurcu
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 307 000	1 307 457	1 307 000
Hyror lokaler	514 000	512 623	483 000
Öresutjämning	0	19	0
Fakturerade kostnader	0	75 020	0
Övriga intäkter	0	9 871	0
	1 821 000	1 904 990	1 790 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-5 000	-16 625	-10 000
Städning entreprenad	-50 000	-55 260	-56 000
Sotning	0	-9 253	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-10 000	-18 791	14 000
Hissbesiktning	0	-8 068	0
Myndighetstillsyn	-5 000	-7 995	0
Gemensamma utrymmen	-50 000	-4 418	-1 000
Gård	-3 000	-2 809	-1 000
Serviceavtal	-10 000	-2 175	-10 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-5 091	-2 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-4 676	-3 000
	-138 000	-135 161	-69 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-350 000	-8 619	-144 000
Tvättstuga	-5 000	0	0
VVS	-10 000	-10 850	0
Ventilation	-225 000	0	0
Elinstallationer	-15 000	-13 977	0
Hiss	-12 000	-3 739	0
Skador/klotter/skadegörelse	-12 000	0	0
Vattenskada	-15 000	0	0
	-644 000	-37 185	-144 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-520 000	-21 250	-450 000
Tvättstuga	0	0	-6 250
VVS	0	-34 500	-50 000
Ventilation	0	-119 956	0
Elinstallationer	0	0	-19 000
Hiss	0	0	-15 000
Fönster	0	-116 250	0
	-520 000	-291 956	-540 250
Taxebundna kostnader			
El	-64 000	-70 926	-108 000
Värme	-390 000	-396 005	-366 000
Vatten	-62 000	-80 190	-45 000
Sophämtning/renhållning	-51 000	-51 684	-44 000
	-567 000	-598 805	-563 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-65 000	-62 421	-61 000
Kabel-TV	0	0	-20 000
Bredband	-110 000	-103 784	-102 000
	-175 000	-166 205	-183 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-102 000	-102 998	-101 000
	-102 000	-102 998	-101 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-7 000	-5 684	-6 000
Juridiska åtgärder	-50 000	-82 590	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-25 000	-40 000
Föreningskostnader	-2 000	-7 825	-41 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-5 850	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-4 187	-4 000
Förvaltningsarvode	-74 000	-71 120	-73 000
Administration	-3 000	-8 078	-3 000
Konsultarvode	0	-23 798	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 330	-6 000
	-171 000	-239 463	-173 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-45 000	-42 000	-45 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-2 000	0
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-12 550	-15 000
	-60 000	-56 550	-60 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-50 000	-49 700	-50 000
Förbättringar	-168 000	-167 884	-187 000
Markanläggning	-54 000	-53 175	-54 000
	-272 000	-270 759	-291 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 649 000 -1 899 082 -2 124 250

RÖRELSERESULTAT

-828 000 5 907 -334 250

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	36	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	356	0
Låneräntor	-25 000	-28 481	-36 000
Övriga räntekostnader	0	-56	0
	-25 000	-28 145	-36 000

RESULTAT

-853 000 -22 238 -370 250

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se