

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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 sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viking Birkastan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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
Lars Kronbjörk	Ledamot
Per Leuf	Ledamot
Sofia Strandvik	Ledamot
Julia Wegelius	Ledamot

Emma Helsing Mork	Suppleant
Carl Olof Mossberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Petter Kindlund	Ordinarie Extern	Certe revision AB
David Lundeqvist	Ordinarie Intern	

Valberedning

Henrik Aldberg
Oscar Sköld

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-27.
Extra föreningsstämma hölls 2022-12-05. Val av ny extern revisor.

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.

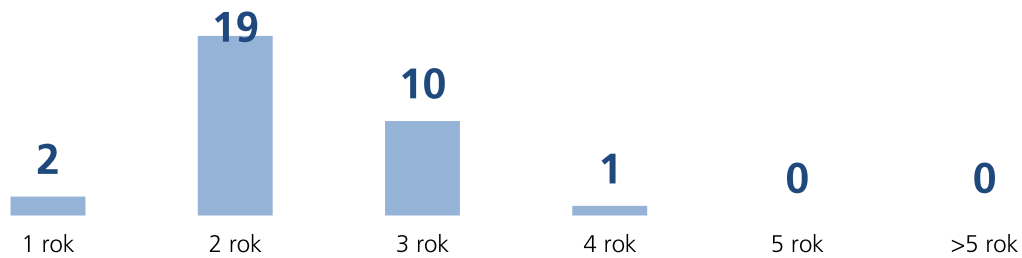
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 500 m², varav 2 240 m² utgör 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	251231
Frisör	57 m ²	250331
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. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Anpassning soprum	2022	Inför krav på sortering av matavfall stegar, skyddsräcken mm
Säkerhet tak	2022	
Omputsning fasad	2022	Reparation skada
Målning fönster	2021 - 2022	
OVK med åtgärder	2021 - 2022	
Installation Rätt-stopp i avloppsstam	2019	
Lås- och bokningssystem	2016	Port, postboxar och tvättstugebokning
Byte lägenhetsdörrar	2016	
Ommålning cykel- och soprum	2015	
Omputsning fasad	2008	Underhåll av puts- och färgskador
Ommålning trapphus	2004	
Nyinstallation hiss	2001	
Nytt gårdsbjällklag	2000	
Byte rörstammar	1989	
Byte elstammar	1989	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll tak och vind	2023	
Värmesystem och undercentral	2025	
Underhåll källarutrymmen	2026	
Trapphus	2026	
Hissar	2026	Byte av frekvensomriktare, vid behov
Fasad puts och målning	2027	Om besiktning av fackman visar att det behövs.

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

Under 2022 har två nya lån tagits för att finansiera underhållsåtgärder.

På grund av kraftigt ökade kostnader och för att kunna finansiera kommande underhåll blev två avgiftshöjningar nödvändiga.

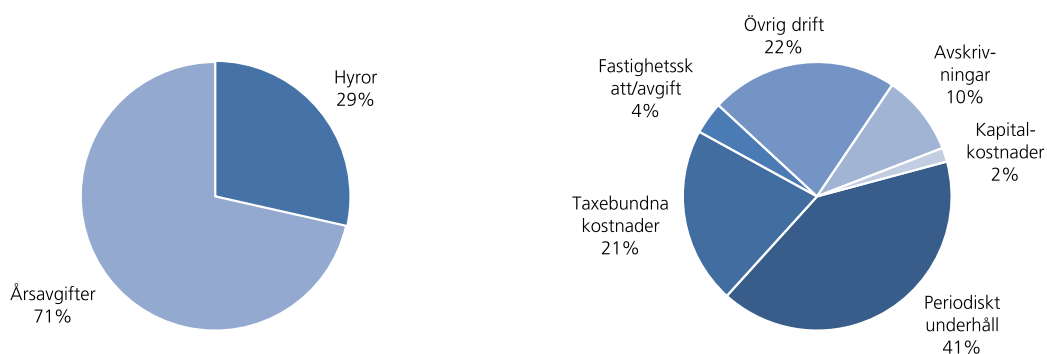
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	943 458	965 979
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 859 069	1 904 990
Finansiella intäkter	3 496	392
Minskning kortfristiga fordringar	12 795	0
Ökning av långfristiga skulder	1 426 840	219 340
Ökning av kortfristiga skulder	166 949	0
	3 469 150	2 124 722
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 516 837	1 628 323
Finansiella kostnader	47 095	28 537
Ökning av materiella anläggningstillgångar	81 600	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	43 656
Minskning av kortfristiga skulder	0	446 727
	2 645 531	2 147 243
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 767 076	943 458
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	823 618	-22 522

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 var ännu ett aktivt år i föreningen med flera förbättringar av fastigheten. Under året har följande investeringar / underhåll gjorts:

- * Skyddsräcken, stegar och skorstensbryggor på taken
- * Ommålning av fastighetens fönster. Arbetet påbörjades 2021 och slutfördes under året.
- * Åtgärd av putsskada på fastighetens fasad mot gatan
- * Kompletterande OVK åtgärder
- * Förberett sopsortering av matavfall

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	591	584	584	584
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 033	1 972	1 858	1 762
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 061	1 424	1 326	1 365
Elkostnad/m ² totalyta	37	28	24	41
Värmekostnad/m ² totalyta	162	158	150	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	32	25	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	11	11	15
Soliditet (%)	28	45	44	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-973	-22	-702	-206
Nettoomsättning (tkr)	1 859	1 820	1 781	1 766

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	961 695	321 360	-291 956	932 291
S:a bundet eget kapital	4 866 055	321 360	-291 956	4 836 651
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 765 447	-321 360	269 718	-1 713 806
Årets resultat	-973 372	-973 372	22 238	-22 238
S:a fritt eget kapital	-2 738 819	-1 294 732	291 956	-1 736 043
S:a eget kapital	2 127 236	-973 372	0	3 100 608

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-973 372
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 444 087
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-321 360
summa balanserat resultat	-2 738 819

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

961 695
-1 777 124

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 859 069	1 820 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	84 891
Summa rörelseintäkter		1 859 069	1 904 990
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 165 427	-1 332 310
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 558	-239 463
Personalkostnader	Not 6	-78 852	-56 550
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-272 006	-270 759
Summa rörelsekostnader		-2 788 843	-1 899 082
RÖRELSERESULTAT		-929 774	5 907
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 496	392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 095	-28 537
Summa finansiella poster		-43 598	-28 145
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-973 372	-22 238
ÅRETS RESULTAT		-973 372	-22 238

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	5 657 878	5 848 284
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 657 878	5 848 284
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 660 678	5 851 084
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		32 556	40 335
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 800 700	978 199
Summa kortfristiga fordringar		1 833 256	1 018 534
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 627	7 525
Summa kassa och bank		3 627	7 525
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 836 882	1 026 059
SUMMA TILLGÅNGAR		7 497 560	6 877 142

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 904 360	3 904 360
Fond för yttre underhåll	Not 13	961 695	932 291
Summa bundet eget kapital		4 866 055	4 836 651
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 765 447	-1 713 806
Årets resultat		-973 372	-22 238
Summa fritt eget kapital		-2 738 819	-1 736 043
SUMMA EGET KAPITAL		2 127 236	3 100 608
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 367 080	2 058 240
Summa långfristiga skulder		1 367 080	2 058 240
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 248 660	1 130 660
Leverantörsskulder		105 015	118 886
Skatteskulder		6 925	8 820
Övriga skulder		139 410	139 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	503 234	320 519
Summa kortfristiga skulder		4 003 244	1 718 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 497 560	6 877 142

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 årsboks slutet. 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	2022	2021
Byggnader Takskydd	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Fasad	20 år	20 år
Fönster	40 år	40 år
Markanläggning	50 år	50 år
Säkerhetsdörrar	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 323 800	1 307 457
Hyror lokaler	528 486	512 623
Överlåtelse/pantsättning	6 762	0
Öresutjämning	21	19
	1 859 069	1 820 099

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	75 020
Övriga intäkter	0	9 871
	0	84 891

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	4 250	16 625
	Städning/entreprenad	72 436	55 260
	Sotning	0	9 253
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 791
	Hissbesiktning	8 854	8 068
	Myndighetstillsyn	12 870	7 995
	Gemensamma utrymmen	4 274	4 418
	Gård	3 999	2 809
	Serviceavtal	0	2 175
	Förbrukningsmateriel	100	5 091
	Teleport/hissanläggning	7 237	4 676
	Brandskydd	50	0
		114 070	135 161
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 619
	Tvättstuga	12 874	0
	Lås	3 869	0
	VVS	0	10 850
	Ventilation	2 520	0
	Elinstallationer	0	13 977
	Hiss	2 334	3 739
	Fönster	1 200	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 000	0
		23 797	37 185
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 054 510	21 250
	VVS	0	34 500
	Ventilation	42 084	119 956
	Tak	53 650	0
	Fönster	0	116 250
		1 150 244	291 956
	Taxebundna kostnader		
	El	93 688	70 926
	Värme	403 914	396 005
	Vatten	44 129	80 190
	Sophämtning/renhållning	56 141	51 684
		597 872	598 805
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 513	62 421
	Bredband	107 123	103 784
		169 636	166 205
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	109 808	102 998
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 165 427	1 332 310

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	7 495	5 684
	Juridiska åtgärder	127 394	82 590
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	25 000
	Föreningskostnader	8 764	7 825
	Styrelseomkostnader	240	5 850
	Fritids- och trivselkostnader	12 655	4 187
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	72 694	71 120
	Administration	11 656	8 078
	Konsultarvode	0	23 798
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	5 410	5 330
		272 558	239 463

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	44 000
	Sociala kostnader	18 852	12 550
		78 852	56 550

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	49 700	49 700
	Förbättringar	169 131	167 884
	Markanläggning	53 175	53 175
		272 006	270 759

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 487 013	12 487 013
	Nyanskaffningar	81 600	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 568 613	12 487 013
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 638 729	-6 367 969
	Årets avskrivningar enligt plan	-272 006	-270 759
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 910 735	-6 638 729
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 657 878	5 848 284
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	423 000	423 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 501 000	26 137 000
	Taxeringsvärde mark	76 619 000	64 494 000
		107 120 000	90 631 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	101 000 000	85 000 000
	Lokaler	6 120 000	5 631 000
		107 120 000	90 631 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	27 265	34 251
	Klientmedel hos SBC	711 372	756 897
	Fordringar	9 985	-9 985
	Fordringar kreditfakturor	0	18 000
	Räntekonto hos SBC	1 052 078	179 036
		1 800 700	978 199
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	932 291	1 497 061
	Reservering enligt stadgar	321 360	271 893
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-291 956	-836 663
	Vid årets slut	961 695	932 291

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,190 %	1 098 240	1 129 400	2024-12-28
SEB	4,350 %	1 050 000	1 087 500	2023-07-28
SEB	1,070 %	500 000	500 000	2023-11-28
SEB	0,570 %	175 000	187 000	2023-11-28
SEB	1,210 %	300 000	300 000	2024-12-28
SEB	4,420 %	692 500	0	2023-11-28
SEB	4,930 %	800 000	0	2023-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		4 615 740	3 203 900	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 248 660	-1 130 660	
		1 367 080	2 073 240	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 099 940 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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	7 729 600	7 729 600

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	16 000	0
Sociala avgifter	7 576	0
Ränta	5 379	3 367
Avgifter och hyror	474 279	317 152
	503 234	320 519

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Starta matavfallssortering
- Underhåll tak och vind
- Löpande underhåll av fastigheten

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Pär Egnell
Ordförande

Lars Kronbjörk
Ledamot

Per Leuf
Ledamot

Sofia Strandvik
Ledamot

Julia Wegelius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Petter Kindlund
Auktoriserad 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 räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-10 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 räkenskapsåret 2022 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 17 april 2023

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 522 000	1 323 800	1 307 000
Hyror lokaler	528 000	528 486	514 000
Överlåtelse/pantsättning	0	6 762	0
Öresutjämning	0	21	0
	2 050 000	1 859 069	1 821 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-19 000	-4 250	-5 000
Städning entreprenad	-61 000	-72 436	-50 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-10 000
Hissbesiktning	-10 000	-8 854	0
Myndighetstillsyn	-15 000	-12 870	-5 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-4 274	-50 000
Gård	-3 000	-3 999	-3 000
Serviceavtal	-5 000	0	-10 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-100	-2 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-7 237	-3 000
Brandskydd	0	-50	0
	-129 000	-114 070	-138 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-126 000	0	-350 000
Tvättstuga	0	-12 874	-5 000
Lås	0	-3 869	0
VVS	0	0	-10 000
Ventilation	0	-2 520	-225 000
Elinstallationer	0	0	-15 000
Hiss	0	-2 334	-12 000
Fönster	0	-1 200	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 000	-12 000
Vattenskada	0	0	-15 000
	-126 000	-23 797	-644 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-650 000	-1 054 510	-520 000
Ventilation	0	-42 084	0
Tak	-250 000	-53 650	0
	-900 000	-1 150 244	-520 000
Taxebundna kostnader			
El	-110 000	-93 688	-64 000
Värme	-437 000	-403 914	-390 000
Vatten	-89 000	-44 129	-62 000
Sophämtning/renhållning	-59 000	-56 141	-51 000
	-695 000	-597 872	-567 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-69 000	-62 513	-65 000
Bredband	-114 000	-107 123	-110 000
	-183 000	-169 636	-175 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-112 400	-109 808	-102 000
	-112 400	-109 808	-102 000

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-7 000	-7 495	-7 000
Juridiska åtgärder	-30 000	-127 394	-50 000
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-25 000	-14 000
Föreningskostnader	-2 000	-8 764	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-240	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-15 000	-12 655	-5 000
Studieverksamhet	0	-1 250	0
Förvaltningsarvode	-90 000	-72 694	-74 000
Administration	-10 000	-11 656	-3 000
Konsultarvode	-10 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-6 000	-5 410	-6 000
	-200 000	-272 558	-171 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-43 000	-58 000	-45 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	0
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-18 852	-15 000
	-60 000	-78 852	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-50 000	-49 700	-50 000
Förbättringar	-168 000	-169 131	-168 000
Markanläggning	-54 000	-53 175	-54 000
	-272 000	-272 006	-272 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 677 400	-2 788 843	-2 649 000
RÖRELSERESULTAT	-627 400	-929 774	-828 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 047	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	413	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	36	0
Låneräntor	-182 000	-47 012	-25 000
Övriga räntekostnader	0	-83	0
	-182 000	-43 598	-25 000
RESULTAT	-809 400	-973 372	-853 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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