

Årsredovisning 2018/19

HSB Brf Vikingen i Kista
Org. 702002-8218

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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 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.

Föreningens ändamål

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Kista. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter bebyggdes 1974 och består av 11 flerbostadshus samt ett garage under nyuppförande.

Kv Stavanger nr 1	Stavangergatan 16-46
Kv Lofoten 2	Lofotengatan 41-43
Kv Tromsö nr 1	Stavangerparkeringen
Kv Tromsö nr 2	Stavangergatan 2-14
Kv Tromsö nr 3	Narviksgatan 3-19
Kv Tromsö nr 4	Lofotengatan 9-35
Kv Tromsö nr 5	Lofotengaraget

Tomträttsavtal finns till fastigheterna då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2019-06-30 för samtliga fastigheter 2 239 700 kr/år. Avtalen gäller till och med 2033-06-30.

Lägenhetsfördelning och lokaler

31 st 1 rum och kokvrå
7 st 1 rum och kök
79 st 2 rum och kokvrå
108 st 2 rum och kök
254 st 3 rum och kök
77 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla 556 upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler.

Förskola L 43, 961 kvm	2021-09-30
Förskola L 37, 658 kvm	2020-09-30
Kontor L 15, 15 kvm	2020-09-30

Föreningen är momsregistrerad avseende parkeringsverksamhet samt frivillig skattskyldighet för uthyrning av lokaler.

Föreningen disponerar en lokal för egen verksamhet, Vikingen på Narviksgatan 19. Inom föreningen finns 3 st grovtvättstugor, 10 st tvättstugor, bastu, gästlägenhet, samt ett flertal barnvagns- och cykelrum. På Stavangergatan finns en parkeringsplats med 108 platser, varav 10 st är för besökande, på Lofotengatan 1-5 finns ett garage med 154 platser varav 30 st i säkerhetsbur, på taket finns ytterligare 103 platser varav 10 st är besöksparkering.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår skadedjur samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Observera att detta är en försäkring för fastigheterna och att varje lägenhetsinnehavare skall ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg i händelse av brand, vattenskada, eller inbrott.

Underhållsplan

Underhållsplanen har under året reviderats, den nya planen omfattar 30 år, 2019-2048. Syftet med en underhållsplan är att kunna planera underhåll och storlek på avsättningen till yttre fonden.

Underhållet för 30 års perioden är beräknat till 59,4 miljoner, vilket ger ett underlag till årlig fondering med 1 981,2 Kkr.

Underhåll under 30 år	59.434.914
Årlig avsättning	1.981.164

Akalla Husby Nätort (AHN)

AHN:s ide är att i stadsdelarna Akalla och Husby i Stockholm skapa framtidens informations-samhälle. Samtliga boende, företag och samhällsfunktioner länkas samman i ett informationsnät för telefon, TV och datakommunikation.

Infrastrukturen ska ge nya möjligheter för samhället att förbättra och utveckla nya tjänster och skapa förutsättningar för ökad service, trygghet och integration.

Genom att själva äga och driva nätet kan vi upplåta nätet till flera operatörer, och på så sätt skapa konkurrens mellan operatörer för att få ned kostnaderna.

De föreningar som ingår i AHN kan dessutom använda nätet för övervakning av regler- och styrsystem för t.ex. el, värme och vatten. Syftet med detta är att få ner förbrukning, säkerställa funktioner samt få felindikationer, vilket ger kostnads- och miljöbesparingar.

Övervakningssystem och kontroll av portar ska förhindra inbrott och ge högre trygghet. Även inom bostaden kan boende använda nätet för att skapa s.k. smarta hus. I styrelsen ingår en ledamot samt en suppleant från varje förening som är medlem i AHN.

Soppantering

Fastigheterna är anslutna till Sopsug i Husby-Akalla, som är en ekonomisk förening där föreningen är medlem och har styrelserepresentation, föreningens andel är 6%. Sopnedkassen är anslutna till en central sopsugsanläggning. Från sopnedkassen förs soporna med hjälp av vakuum genom rörledningar till en centralanläggning vid Helsingforsgatan.

Information

Bostadsrättsföreningen har flera kanaler för att på bästa sätt tillgodose medlemmar och utomståendes behov av information. Föreningen har en egen hemsida där det mesta finns.

Föreningens nyhetsbrev, Vi i Vikingen utkommer 7-10 gånger per år och är avsett enbart för medlemmarna och ger information i det korta perspektivet. Nyhetsbrevet speglar händelser, nyheter, allmän information samt olika tips. Vi i Vikingen upprättas av Taylan Inal och Matz Eklund och delas ut i alla brevlådor.

Portanslag ger brådskande information till våra boende och lokalhyresgäster. Styrelsen träffar även alla nyinflyttade

Föreningen har en egen Facebookgrupp där medlemmar kan kommunicera med varandra.



Avtal med leverantörer

Spetsudden svarar för teknisk förvaltning, fastighetskötsel, mark och trädgård.

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckning och hyresadministration sköts av RBEkonomi / Förvaltning i Östersund AB.

Städning av Narvik- och Lofotengårdarna sköts av MERKA AB och Stavangergårdarna av Tarjas Städ AB.

El	Elkraft Sverige AB
Värme	Fortum AB
Vatten	Stockholm Vatten
Kabel-TV	Com Hem
Hissar	I.T.K AB
Jour	Dygnet Runt Service AB

Stämmor

Ordinarie årsstämma avhölls 2018-11-22.

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes med 5% från 2019-07-01.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 664 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 36. Antalet medlemmar som utträtt under året är 33. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 667. Under året har 30 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-11-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Taylan Inal	Ordförande
Bo Sundin	Ekonomiansvarig
Ros-Marie Malmkvist	vice ordförande
Adriana Sobrado	sekreterare
Anna Lundin	ledamot
Georg Petrineanu	ledamot
Joe Martarian	ledamot HSB

Rune Pettersson	suppleant
Basit Choudhury	suppleant
Malek Bahrami	suppleant

I tur att avgå är Taylan Inal, Bo Sundin och Anna Lundin samt suppleanterna Basit Choudhyry och Malek Bahrami. Under året har Rune Pettersson gått bort.

Revisor

Revisionsbolag har varit BoRevision AB med Ola Trané som ansvarig revisor. Intern revisor har varit Ingegerd Elgenmark med Sara Wottke Haque som suppleant.

Valberedning

Valberedningen består av Erzbet Harsfalvi, Shaon Sajib och Shuhel Rana varav den förstnämnde är sammankallande.

Arvoden

Arvoden angett i prisbasbelopp har utgått med:

8,00 till Styrelsen	372.000 kr
0,49 till Revisorerna	22.875 kr
0,82 till Valberedningen	38.130 kr
0,57 till Fritidskommittén	26.505 kr

Prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring (1962:381), har för 2019 fastställts till 46.500 kronor.

Alla belopp exklusive lagstadgade sociala avgifter.

Styrelsemöten

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har förutom av hela styrelsen tecknats av Taylan Inal, Ros-Marie Malmqvist, Anna Lundin och Bo Sundin två i förening.

Underhåll

Under verksamhetsåret har gästlägenheten totalrenoverats och fått ny inredning. I Vikingens samlingslokal har toaletterna fräschats upp. En ny frys har tillkommit i köket.

Ett 10-tal väggbrunnar i badrum har byggts om till golvbrunnar i samband med att bostadsrättsinnehavaren har renoverat sitt badrum. Trädgårdsmöblerna har renoverats och målats. Belysningsstolpar och bommar har tvättas och målats. Bommarna har försetts med nya reflexer samt skyltar med Hagbard. Några lyktstolpar har fått banderoll med Hagbard. Alla glasrutor i entréerna har försetts med en frostat Hagbard allt i syfte att profilera föreningen. Planteringsfaten har tvättas och målats. De stora betongkrukorna har tvättas och målalats.

Nedre källargången Stavangergatan 32-40 har målats. Tretton skadade glas till porttavlor har bytts ut. Målningsbättringar i samtliga trapphus har skett.

Plattsatta gångar har högtrycktvättas. Askkopparna vid entréerna har tvättas och målats. Lekplatserna har setts över. En stor sandlåda har renoverats och en har demonterats. De gamla lekredskapen har renoverats. Trätrappan ned till Stavangerparkeringen har stadgats upp och målats. L stöden under tappen har tvättats och målats. Avbärräckena på parkeringen har tvättas och målats samt linjerna har målats i.

Ett outnyttjat rum i källaren på Stavangergatan 40 har inretts med 15 st Troaxburar vilka hyrs ut till medlemmar. Tvättstugorna på lilla Stavangergården har målats om. Bom vid förskolorna har centrerats för att minska

obehörig trafik, även bommen till Lofotengården från garaget har flyttats.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har genomförts. Vid besiktningen uppmärksammandes ett 20-tal felaktiga köksfläktar som nu demonterats.

Kantstenen på Narviksgatan har reparerats och Syrener har planterats i rabatten nedanför.

I övrigt har styrelsen genomfört två markbesiktningar och en fastighetsbesiktning där anmärkningar under året har åtgärdats.

Rensning av allmänna utrymmen

Under våren har föreningen gjort en omfattande rensning av alla föreningens allmänna utrymmen. Det som ansågs vara av ringa värde kastades.

Händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen lämnat in en formell förfrågan att få offerter för att förvärva tomträterna. Exploateringskontoret har behandlat vår friköpsansökan och konstaterat att friköp inte kan medges i dagsläget för tomträterna Tromsö 1-5, Stavanger 1 samt Lofoten 2. Deras ställningstagande är att samtliga är belägna i anslutning till pågående planarbete där staden planerar större investeringar. Då planens omfattning ännu inte fastställts begränsas möjligheterna till friköp. En ny ansökan kommer att inges när den nya planen är fastställd.

Rutiner för uthyrning av gästlägenheten och Samlingslokalen har setts över. En cykelröjning utfördes under förvintern, det var så många herrelösa cyklar att föreningens förråd inte räckte till och många cyklar blev stående kvar med sina märklappar.

Avtalet med Q Park om parkeringsövervakning och besöksparkeringen (Stavangergatan) har sagts upp då det inte fungerar. Ny upphandling kommer att genomföras under hösten 2019.

I samarbete med Smart Vatten har vi installerat kameror på alla vattenmätare för att snabbt kunna upptäcka vattenläckage.

Arbetat med att hantera PostNords krav på att byta ut brevlådor som inte uppfyller deras krav.

Garageprojektet

Styrelsen har arbetat med garageprojektet i enlighet med det beslut som fattades på extra stämman 2017-06-01 där stämman beslöt att riva garaget och uppföra ett nytt.

Projektet har varit mycket tidskrävande, byggmöten har avhållit två gånger per månad och inför slutbesiktningen krävdes veckovisa byggmöten. HSB Stockholm har svarat för projektledningen. Under projektet har många frågeställningar uppkommit som måste beredas och beslut måste fattas. Det har varit såväl små som stora frågor. En fråga som inte kunna lösas var uppförande av ett soprums mellan transformatorstationen och rampen upp till takparkeringen. Det ligger ett nät av elkablar som inte får övertäckas.

Dold tillgång

Utöver tillgångarna i balansräkningen finns en dold tillgång som utgörs av byggrätten på det nyuppförda garaget. Byggnaden har förstärkts för att möjliggöra en påbyggnad av minst sex våningsplan. Värdet av byggrätten är svårbedömt då dels fastigheten är tomträtt och användningen är klassad för parkeringsändamål.

Kommentar till årets resultat

Verksamhetsåret har präglats av uppförandet av garaget. Den frivilliga momsregistreringen av hela byggnaden har inneburit att föreningen har kunnat lyfta av all investeringsmoms. Vilket i praktiken inneburit att vi får tillbaka all moms på alla fakturor för bygget.

Vårt resultat tyngs av att garageentreprenaden blivit försenad. Inflyttning var planerad till 2019-01-01. Burarna som levererades var undermåliga och kunde inte godkännas. Nya burar är på plats först i september 2019.

Under året har en uppskrivningsfond skapats, värdet på fastigheterna har skrivits upp med 300 miljoner kronor. Grunden för uppskrivningen utgörs av en professionell värdering som visade att fastigheterna har ett marknadsvärde om 600 miljoner kronor.

Resultaträkningen kommer att belastas med högre avskrivningar men det påverkar inte kassaflödet. Efter åtgärden har föreningen ett positivt belopp varmed avsättning nu kan göras till yttre fonden i enlighet med stadgarna.

Avskrivningarna uppgår till 5,8 miljoner kronor, Men de utgör ingen utbetalning som övriga resultat påverkande poster.

I resultatet ingår kostnader för skador med nästan 3,5 miljoner kronor, det är 1 miljon kronor mer än föregående år. Detta är föreningens del, vid i stort sett varje skada har medlemmen eller dennes försäkringsbolag fått stå för alla kostnader i enlighet med stadgarna.

Kostanden för el kraft är 1,5 miljon kronor mer än föregående år vid granskning noterades att avräkning mot schablon inte tagit hänsyn till vårt brutna verksamhetsår. Förbrukningen är i stort statistisk mellan åren.

Föreningen av garaget har inneburit minskad hyresintäkt detta år med 0,6 miljoner kronor.

Under året har vi låtit utföra planerat underhåll för drygt 2,9 miljon kronor vilket är en fördubbling mot föregående år.

Underskottet i resultatet jämfört med föregående år, utgörs således i huvudsak av fyra poster:

Ökade avskrivningar med 3,0 miljoner kr
Vattenskador med 1,0 miljoner kr
Ökat planerat underhåll med 1,5 miljoner kr
Högre kostnad för elkraft med 1,5 miljoner kr

Händelser efter räkenskapsåret

Avtalet med Q park för parkeringsövervakning går ut per 2019-12-31 och ett nytt avtal har tecknats med Smart Parkering AB. Vi har också lyft ut parkeringsverksamheten från RB Ekonomi och lagt över detta till Smart Parkering. Detta för att förenkla för våra medlemmar då alla parkeringsverksamhet blir samlad till ett och samma företag.

Under hösten har tre flaggstänger inköpts och monterats på gårdarna. Bakgrund till detta är att kostanden för att sätta upp och ta ned julgranarna är oförsvärlig. Flaggstängerna kommer att i december förses med belysning i form av en julgran, belysningarna kan återanvändas år från år. Vi bidrar även till att tre 70 år gamla granar får leva vidare i naturen.

Utsikter för 2019/20

Resultatbudget för kommande verksamhetsår har ett positivt kassaflöde. Med cirka 1 miljon kronor. Under hösten kommer garaget att vara fullt uthyrt och generera intäkter till föreningen.

I underhållsplanen är resterande tumlare och torkskåp samt två grovtvättmaskiner föremål för utbyte. Dessa kommer inte att köpas utan istället hyras på fem år som vi gjorde för två år sedan. Vidare kommer vi att börja se över entréerna, detta är ett arbete som kommer att ligga över två år.

Utbytet av undercentralerna kommer att öka komforten med jämnare värme men också innebära bättre driftsäkerhet och effektivitet och vi räknar med att förbrukningen kommer minska.

Kostnaderna för vattenskador har ökat stadigt de senaste åren och vi har fokus på att effektivisera arbete med den del som hamnar på föreningens konto. Vi ser redan ett trendbrott och det är vår förhoppning att detta skall visa sig i nästa bokslut.

Kommande projekt

Styrelsen har några projekt på bordet som vi arbetar med men de är ännu ej färdiga. Ett projekt innefattar energibesparande åtgärder och det är att ta till vara på alla uppvärmd frånluft som vi i dag skickar rätt ut i luften.

Vi undersöker möjligheten till att installera solpaneler, detta förutsätter dock att vi lägger om taken då detta inte kan göras senare då vi måste flytta bort alla paneler för att byta ytskiktet. Dagens ytskikt uppvisar inga större åldersändringar.

Individuell el mätning med gemensamt abonnemang. I dag ingår kostanden för el i avgiften. Detta innebär att viljan att spara på el inte är intressant för medlemmarna. Det är också mycket orättvist. Vi tror att när var och en får se och betala för sin förbrukade el så kommer förbrukningen att minska.

Bastun är hårt sliten och den skulle behöva hel renoveras. Den är även onödigt stor, vi vill se över möjligheten att bygga om den och kanske ge utrymme för en gästlägenhet.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 969 758	610 516	0	-10 723 493	-2 198 709	-9 341 928
Resultatdisp enl stämman:						
Balanseras i ny räkning				-2 198 709	2 198 709	
Upplåtelser						
Uppskrivning			300 000 000			300 000 000
Avskrivning uppskrivning			-3 000 000	3 000 000		
Årets resultat					-9 346 873	-9 346 873
Belopp vid årets utgång	2 969 758	610 516	297 000 000	-9 922 203	-9 346 873	281 311 198

Flerårsöversikt

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning, Kkr	31 101	30 672	29 230	29 172	28 835
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-9 347	-2 199	-1 823	-3 961	-3 595
Soliditet, %	59,9	-6,4	-8,4	-6,8	-2,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	736	736	683	667	668
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 598	3 791	2 281	2 221	2 162
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	75	75	75	75	75
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,60	1,93	2,44	2,70	3,24
Fastighetens belåningsgrad, % **	49,5	205,3	120,8	113,2	106,3

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-9 922 203
Årets resultat	-9 346 873
	<hr/>
	-19 269 076
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 981 164
I ny räkning överföres	-21 250 240
	<hr/>
	-19 269 076

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	31 101 178	30 671 687
Övriga rörelseintäkter	3	2 056	83 591
Summa rörelsens intäkter m.m.		31 103 234	30 755 278
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-30 731 953	-25 870 311
Övriga externa kostnader	5	-748 133	-1 409 523
Personalkostnader	6	-426 123	-432 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 886 953	-2 887 935
Summa rörelsens kostnader		-37 793 162	-30 599 819
Rörelseresultat		-6 689 928	155 459
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	1 820
Räntekostnader		-2 656 945	-2 355 988
Summa finansiella poster		-2 656 945	-2 354 168
Resultat efter finansiella poster		-9 346 873	-2 198 709
Årets resultat		-9 346 873	-2 198 709

BALANSRÄKNING

		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	367 180 360	73 059 888
Maskiner och inventarier	8	10 208	17 633
Pågående byggnationer	9	90 795 403	57 624 955
Summa materiella anläggningstillgångar		457 985 971	130 702 476
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		457 986 471	130 702 976
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		132 884	202 863
Aktuell skattefordran		0	136 439
Övriga fordringar	10	1 776 349	9 926 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	2 082 151	1 726 809
Summa kortfristiga fordringar		3 991 384	11 992 515
Kassa och bank		7 869 125	4 052 667
Summa omsättningstillgångar		11 860 509	16 045 182
SUMMA TILLGÅNGAR		469 846 980	146 748 158

BALANSRÄKNING

	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 580 274	3 580 274
Uppskrivningsfond	297 000 000	0
Summa bundet eget kapital	300 580 274	3 580 274
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-9 922 203	-10 723 493
Årets resultat	-9 346 873	-2 198 709
Summa fritt eget kapital	-19 269 076	-12 922 202
Summa eget kapital	281 311 198	-9 341 928
Långfristiga skulder	12	
Skulder till kreditinstitut	181 853 112	149 938 365
Summa långfristiga skulder	181 853 112	149 938 365
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	34 284	25 000
Leverantörsskulder	2 230 041	921 170
Aktuell skatteskuld	93 601	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 4 324 744	5 205 551
Summa kortfristiga skulder	6 682 670	6 151 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	469 846 980	146 748 158

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 689 928	155 459
Justeringar för avskrivningar	5 886 953	2 887 935
Erhållen ränta mm	0	1 820
Erlagd ränta	<u>-2 656 945</u>	<u>-2 355 988</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 459 920	689 226
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	69 979	1 415
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	7 794 713	-9 325 857
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	1 308 871	-6 231 569
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-650 767</u>	<u>1 752 210</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 062 876	-13 114 575
Investeringsverksamheten		
Förvärv av pågående byggnationer	<u>-33 170 449</u>	<u>-47 828 166</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 170 449	-47 828 166
Finansieringsverksamheten		
Ökning medlemsinsatser	0	621 174
Upptagna långfristiga lån	31 951 352	60 000 000
Amortering långfristiga lån	<u>-27 321</u>	<u>-25 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	31 924 031	60 596 174
Förändring av likvida medel	3 816 458	-346 567
Likvida medel vid årets början	<u>4 052 667</u>	<u>4 399 233</u>
Likvida medel vid årets slut	7 869 125	4 052 667

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde samt uppskrivning med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. I år har en uppskrivning av byggnaden skett med hälften av det värderade marknadsvärdet. Uppskrivningsfoden går mot eget kapital. Avskrivningarna på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Komponentavskrivning tillämpas enligt K3 med en beräknad livslängd på stommen på totalt 100 år, övriga komponenter skrivs av efter respektive komponents bedömda livslängd.

Fastighetslån

Föreningen har lån med villkorsändring under 2019/2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-06-30 förutom den del som planeras att amortera under 2019/2020.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2018/2019	2017/2018
	Årsavgifter bostäder	29 118 603	29 019 317
	Hyra lokaler	1 237 830	922 667
	Hyra garage/parkering moms	150 000	-1 350
	Hyra garage/parkering	177 690	243 144
	Värmeintäkter	30 000	120 000
	Gemensamhetslokal	35 200	32 150
	Parkering	201 048	103 411
	Överlåtelseavgift/pantsättning	52 188	95 980
	Gästlägenhet	14 673	40 500
	Övriga intäkter	83 950	95 811
	Öresutjämning	-4	57
	Summa nettoomsättning	31 101 178	30 671 687
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
	Övriga intäkter	2 056	83 591
	Summa övriga rörelseintäkter	2 056	83 591

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2018/2019	2017/2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel	389 717	2 739 032
	Snöröjning och sandning	206 837	254 698
	Städning och entrémattor	1 232 526	1 388 805
	Bevakning	62 511	66 053
	Förbrukningsmaterial och inventarier	<u>211 651</u>	<u>186 853</u>
		2 103 242	4 635 441
	Reparationer		
	Lokaler	14 408	143 972
	Gemensamma utrymmen	1 007 702	1 121 293
	Tvättstuga	212 288	178 112
	VVS	193 198	47 185
	Värmeanläggning / undercentral	54 990	759
	Elinstallationer	134 639	40 327
	Hiss	617 562	617 539
	Mark / gård / utemiljö	325 904	12 916
	Vattenskada	<u>3 499 822</u>	<u>2 495 665</u>
		6 060 513	4 657 768
	Underhåll		
	Gemensamma utrymmen	2 852 375	1 264 338
	Underhåll av markytor	<u>41 733</u>	<u>0</u>
		2 894 108	1 264 338
	Taxebundna kostnader		
	El	4 774 797	3 224 313
	Värme	5 158 726	5 032 790
	Vatten	1 334 590	1 188 089
	Sophämtning / renhållning	<u>1 377 725</u>	<u>1 079 221</u>
		12 645 838	10 524 413
	Övriga driftkostnader		
	Förvaltningsarvode	1 890 700	0
	Försäkring	580 240	520 564
	Självrisk	0	291 200
	Tomträttsavgäld	2 239 700	2 239 700
	Kabel-TV	947 017	704 565
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	1 044 342	814 302
	Övriga kostnader	<u>326 253</u>	<u>218 020</u>
		7 028 252	4 788 351
	Summa driftkostnader	30 731 953	25 870 311

NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
	Tele- och datakommunikation, kontorsmaterial	59 071	15 346
	Juridiska åtgärder	5 599	256 532
	Hysesförluster	0	15 331
	Revisionsarvode extern revisor	49 247	33 875
	Föreningskostnader	45 756	115 343
	Fritids- och trivselkostnader	58 830	9 544
	Förvaltningsarvode	0	213 040
	Förvaltningsarvode övriga	0	133 928
	Administration	342 789	105 235
	Konsultarvode	81 172	341 271
	Föreningsavgifter	68 830	84 283
	Övriga externa tjänster	36 839	85 795
	Summa övriga externa kostnader	748 133	1 409 523

Not 6	Personal	2018/2019	2017/2018
	Styrelsearvode och internrevisor	351 895	350 660
	Sociala kostnader	74 228	81 390
	Summa personalkostnader	426 123	432 050

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader	2019-06-30	2018-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	102 438 987	100 996 377
	Uppskrivning	300 000 000	0
	Omklassificeringar	0	1 442 610
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	402 438 987	102 438 987
	Ingående avskrivningar	-29 379 098	-26 498 588
	Årets avskrivningar	-5 879 528	-2 880 510
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 258 626	-29 379 098
	Utgående redovisat värde	367 180 360	73 059 888
	Redovisat värde byggnader	367 146 996	73 015 401
	Redovisat värde markanläggningar	33 364	44 487
	Summa redovisat värde	367 180 360	73 059 888
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	600 873 000 385 083 000	497 093 000 324 820 000

NOTER

Not		2019-06-30	2018-06-30
Not 8	Maskiner och inventarier		
	Ingående anskaffningsvärde	157 000	157 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 000	157 000
	Ingående avskrivningar	-139 367	-131 942
	Årets avskrivningar	-7 425	-7 425
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 792	-139 367
	Utgående redovisat värde	10 208	17 633
Not 9	Pågående byggnationer		
	Ingående anskaffningsvärde	57 624 955	11 239 399
	Inköp	33 170 448	47 828 166
	Omklassificeringar	0	-1 442 610
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 795 403	57 624 955
	Utgående redovisat värde	90 795 403	57 624 955
Not 10	Övriga fordringar		
	Skattekonto	5 585	1 622
	Övrigt	13 754	504 000
	Momsfordran	1 757 010	9 420 782
	Summa övriga fordringar	1 776 349	9 926 404
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Försäkring	296 955	288 126
	Tomträttsavgäld	561 425	561 425
	Kabel-TV/Bredband	156 916	199 963
	Förvaltningsarvode	482 670	467 188
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	584 185	210 107
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 082 151	1 726 809

NOTER

Not 12	Långfristiga skulder	2019-06-30	2018-06-30
	Amortering inom 2 till 5 år	137 136	100 000
	Amortering efter 5 år	181 715 976	149 838 365
	Summa långfristiga skulder	181 853 112	149 938 365

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019/20	Skuld per 2019-06-30
Stadshypotek	2022-03-30	1,39		1 817 000
Stadshypotek	2023-01-30	1,55	25 000	2 443 750
Stadshypotek	2021-06-01	1,53		8 880 300
Stadshypotek	2022-06-30	1,48		15 000 000
Stadshypotek	2021-06-01	1,53		1 100 000
Stadshypotek	2021-06-01	1,53		10 800 000
Stadshypotek	2022-10-30	1,50		10 000 000
Stadshypotek	2020-03-01	1,57		11 920 000
Stadshypotek	2022-04-30	1,39		2 500 000
Stadshypotek	2022-03-30	1,39		1 727 315
Stadshypotek	2023-03-01	1,59		7 000 000
Stadshypotek	2023-03-01	1,59		8 100 000
Stadshypotek	2023-03-30	1,56		9 362 500
Stadshypotek	2023-04-30	1,56		6 862 500
Stadshypotek	2023-06-01	1,59		543 750
Stadshypotek	2023-06-01	1,59		3 131 250
Stadshypotek	2023-06-30	1,52		5 156 000
Stadshypotek	2023-09-01	1,57		898 300
Stadshypotek	2023-09-01	1,57		5 217 700
Stadshypotek	2023-06-30	1,52		1 726 875
Stadshypotek	2023-09-01	1,57		766 875
Stadshypotek	2019-08-15	1,15	9 284	926 213
Stadshypotek	2019-09-16	1,10		928 534
Stadshypotek	2019-07-03	1,10		3 400 000
Stadshypotek	2024-01-30	1,49		928 534
Swedbank	2022-11-25	1,51		19 250 000
Swedbank	2023-04-25	1,50		8 000 000
Swedbank	2023-04-25	1,47		7 500 000
Swedbank	2024-01-25	1,28		5 700 000
Swedbank	2024-01-25	1,28		8 300 000
Swedbank	2024-02-23	1,34		12 000 000
Summa			34 284	181 887 396
Avgår kortfristig del				34 284
Summa långfristiga skulder				181 853 112

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-06-30	2018-06-30
	Ränta	341 398	375 639
	Revisionsarvode	40 000	32 000
	Fjärrvärme	486 634	217 537
	Förutbetalda avgifter	3 028 543	2 703 926
	Övrigt	428 169	1 876 449
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 324 744	5 205 551

NOTER

Övriga noter

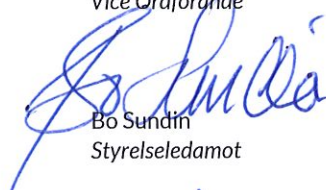
Not 14 Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	<u>181 914 165</u>	<u>166 116 050</u>
Summa ställda säkerheter	181 914 165	166 116 050

Kista 2019-10-²²


Taylan Inal
Styrelseledamot
Ordförande


Ros-Marie Malmkvist
Styrelseledamot
Vice Ordförande


Anna Lundin
Styrelseledamot


Bo Sundin
Styrelseledamot


Adriana Sobrado
Styrelseledamot


Gheorghe Petrineanu
Styrelseledamot


Joe Martarian
HSB Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den ²⁴ oktober 2019.


Ola Trané
BoRevision


Ingegerd Elgenmark
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Kista, org.nr. 702002-8218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vikingen i Kista för år 2018-07-01 – 2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vikingen i Kista för år 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska årsavgifterna säkerställa behövliga medel för framtida underhåll av föreningens hus. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget har varit otillräckligt i detta avseende.

Stockholm den 24 / 10 2019



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ingegerd Elgenmark

Av föreningen vald revisor