

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Vikingagård**

716421-6363

Räkenskapsåret

2012



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vikingagård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-06-25.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Berga 11:82 bebyggdes 1996 och är belägen i Österåkers kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 37 lägenheter.

Dessutom finns 15 p-platser och en gästparkering på tomtmark samt ytterligare 22 p-platser på andra sidan gatan i en gemensamhetsanläggning tillsammans med kyrkoförvaltningen.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök med sovalkov	
16 st	2 rum och kök	
11 st	3 rum och kök	
8 st	4 rum och kök	
		Total bostadsyta: 2 721,5 kvm
		Bruksarea: 3 556,0 kvm

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-04-12 bestått av:

Ordinarie	Göran Sannebro	Ordförande
	Roger Jäderberg	Vice ordförande
	Inger Warden	Kassör
	Bo Frykholm	Sekreterare
	Berit Rågfeldt	Ledamot

Suppleanter	Sören Fredriksson
	Gunnel Jansson

### Revisorer

Ordinarie	Göran Holmqvist
-----------	-----------------

Suppleant	Hans Öhrling
-----------	--------------

### Valberedning

Olle Jonsson  
Iris Kallio  
Linnea Sannebro

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har fyra överlåtelse ägt rum.

### Förvaltnings-och föreningsangelägenheter

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Arvode till styrelsen har utbetalats med 50 000 kronor.

Styrelsen är ansvarsförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

- Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Fastighetsekonomi, Uppsala.
- Trappstädning och gräsklippning av Service by Eddy i Åkersberga.
- Nytt avtal för snöröjning mm har tecknats med Svenska Kyrkan Österåker.
- Hisservice av Kone Hissar.
- Besiktning av hissar ombesörjs av Inspecta Sweden AB.
- Fjärrvärmeleveranser har genomförts av EON Värme Österåker AB.
- Elleveranser genom EON Försäljning Sverige AB.
- Vattenleveranser genom Roslagsvatten AB.
- Sophämtning och returglashantering genom Ragnsells AB försorg.
- Kabel-Tv leverantör är Tele2 där nuvarande avtal gäller till och med 2014-02-28, sägs inte avtalet upp förlängs det automatiskt med ett år i taget.
- Fastighetsservice utföres genom avtal och avrop mot SVEFAB eller genom egen försorg.

Flera av föreningens medlemmar utöver styrelsen har vid ett eller flera tillfällen engagerat sig i gemensamt anordnade aktiviteter, till exempel vår- och höststädningen, blomsterskötsel och snöskottning. Trivselkommittén har anordnat vår- och höstfester, luciafest, bokkafé mm. Styrelsen har arrangerat en fest före jul för särskilt engagerade medlemmar.

Träfflokalen används regelbundet dels för all mötesverksamhet i föreningen, dels för medlemmarnas enskilda behov av arrangemang, t.ex vid födelsedagar eller andra familjehögtider. PUB-aftnar arrangeras under höst-vinter-vår.

Regler för uthyrning av lokalen har utformats av styrelsen och viss uthyrning förekommer.

I november månad genomförde styrelsen en besiktning av föreningens lägenheter, samt vissa serviceåtgärder.

I samband med besiktning byttes ventilationsfilter ut där så var nödvändigt.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

### Ekonomi.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1997.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 50 505 kronor d.v.s. 1 365 kronor per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 771 235 (2 771 235) kronor.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 33 521 kronor.

Inga reparationer enligt underhållsplan har utförts under verksamhetsåret.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Genomsnittlig avgift per 2013-01-01 uppgår till 699 kr/kvm.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=445 kronor) vid en upplåning per bostadsrättshavare.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 973 257	1 976 198	1 885 689	1 940 549	1 944 006
Resultat före reservering	85 502	43 905	88 540	244 414	15 154
Reservering yttre reparationsfond	72 300	72 300	0	72 300	72 300
Saldo yttre reparationsfond	1 084 500	1 012 200	939 900	939 900	867 600
Lån per kvm yta	7 037	7 110	7 110	7 184	7 257
Kassalikviditet (%)	193	270	181	96	64
Årsavgift bostäder kronor/kvm	699	699	665	686	686

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 070 901
årets vinst	85 502
	<b>2 156 403</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	72 300
i ny räkning överföres	2 084 103
	<b>2 156 403</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 973 257	1 976 198
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-33 521	-37 273
Driftskostnader	3	-740 775	-734 413
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-133 011	-131 677
Avskrivningar	5	-210 265	-210 265
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>855 686</b>	<b>862 570</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 152	2 326
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-776 336	-820 991
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>85 502</b>	<b>43 905</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>85 502</b>	<b>43 905</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>85 502</b>	<b>43 905</b>

## Balansräkning

Not                      2012-12-31                      2011-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	8	25 512 190	25 722 455
Mark		4 700 000	4 700 000
		<b>30 212 190</b>	<b>30 422 455</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	315 983	315 983
--	---	---------	---------

#### Summa anläggningstillgångar

**30 528 173                      30 738 438**

#### Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		75	50
Övriga fordringar	10	4	1 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	9 093	8 743
		<b>9 172</b>	<b>10 299</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		572 275	205 300
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		314 431	633 799
		<b>886 706</b>	<b>839 099</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**895 879                      849 398**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**31 424 052                      31 587 836**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 504 000	6 504 000
Upplåtelseavgifter	13	2 264 000	2 264 000
Yttre reparationsfond		1 084 500	1 012 200
		<b>9 852 500</b>	<b>9 780 200</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 070 901	2 099 296
Årets resultat		85 502	43 905
		<b>2 156 403</b>	<b>2 143 201</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 008 903</b>	<b>11 923 401</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	18 950 000	19 350 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		200 000	0
Leverantörsskulder		13 652	53 826
Skatteskulder		4 145	4 001
Övriga skulder	15	7 081	7 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	240 271	248 944
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>465 149</b>	<b>314 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 424 052</b>	<b>31 587 836</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		28 200 000	28 200 000
		<b>28 200 000</b>	<b>28 200 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

För avskrivningstider se not 6.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### Finansiella instrument

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter p-platser	72 305	75 600
Hysesintäkter övriga objekt	4 100	10 100
Årsavgifter bostäder	1 901 844	1 901 844
Hysesbortfall ./.	-8 470	-13 946
Ersättningar och intäkter	3 050	2 600
Fakturerade kostnader	428	0
	<b>1 973 257</b>	<b>1 976 198</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	33 521	37 273
	<b>33 521</b>	<b>37 273</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	107 842	93 543
Besiktning/serviceavtal	29 756	28 422
Yttre skötsel/snöröjning	10 043	24 136
Fastighetsel	68 029	73 632
Uppvärmning	277 401	265 468
Vatten	58 032	58 005
Sophämtning	73 916	70 747
Fastighetsförsäkring	21 554	20 294
Kabel-TV och internet	43 696	43 992
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	50 505	48 174
Övriga driftkostnader	0	8 000
	<b>740 774</b>	<b>734 413</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	10 506	11 591
Styrelse- och mötesarvoden	50 000	50 090
Revisionsarvode	2 000	2 000
Förvaltningsarvode	53 004	52 112
Lagstadgade sociala avgifter	3 818	2 520
Trivselkostnader	13 683	13 364
	<b>133 011</b>	<b>131 677</b>

#### Not 5 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	210 265	210 265
	<b>210 265</b>	<b>210 265</b>

Byggnad skrivs av enligt rak plan 0,75% per år.

#### Not 6 Övriga ränteintäkter

	2012	2011
Ränteintäkter	6 143	2 326
Skattefria ränteintäkter	9	0
	<b>6 152</b>	<b>2 326</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	624 750	677 241
Räntekostnader SWAP	151 586	143 750
	<b>776 336</b>	<b>820 991</b>

#### Not 8 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	28 685 371	28 685 371
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 685 371</b>	<b>28 685 371</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 962 916	-2 752 651
Årets avskrivningar enligt plan	-210 265	-210 265
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 173 181</b>	<b>-2 962 916</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 512 190</b>	<b>25 722 455</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 200 000	20 200 000
Taxeringsvärden mark	4 620 000	4 620 000
	<b>24 820 000</b>	<b>24 820 000</b>

#### Not 9 Värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Likviditetsinvest	315 983	353 914
	<b>315 983</b>	<b>353 914</b>

#### Not 10 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	4	1 506
	<b>4</b>	<b>1 506</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	5 439	5 237
Förutbetald kabel-tv	3 654	3 506
	<b>9 093</b>	<b>8 743</b>

### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 504 000	2 264 000	1 012 200	2 099 296	43 905
Disposition av föregående års resultat:			72 300	-28 395	-43 905
Årets resultat					85 502
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 504 000</b>	<b>2 264 000</b>	<b>1 084 500</b>	<b>2 070 901</b>	<b>85 502</b>

### Not 13 Upplåtelseavgifter

Upplåtelseavgifter har vid bildandet av föreningen inbetalats med kronor 2 264 000, vilket är i enlighet med ekonomisk plan.

### Not 14 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Nordea- rörligt	3 150 000	3 350 000
Nordea- avslutat lån	0	16 000 000
Nordea- 2,848% - 2013-02-28 - ränteswap	3 000 000	0
Nordea- 2,848% - 2013-02-28 - ränteswap	3 000 000	0
Nordea- 2,388% - 2013-01-29 - ränteswap	8 000 000	0
Nordea - rörligt	2 000 000	0
Avgår kortfristig del./.	-200 000	0
	<b>18 950 000</b>	<b>19 350 000</b>

En ränteswap är ett avtal under en bestämd tidsperiod om byte av ränteflöden mellan två parter och därmed ett fristående instrument utan koppling till en eventuell kredit.

Exempel på ett swapavtal där en aktör som lånar till fast ränta ( ex bunden ränta i 5 år) kan vilja byta ränteflöde med en annan aktör som lånar till rörlig ränta.

Ränteswapar används för att hantera föreningens ränterisk och ger föreningen möjlighet att aktivt förändra skuldportföljen under löptiden.

Eventuell ränteskillnad som skall erhållas eller erläggas på grund av ränteswap redovisas i posten räntekostnader i samband med att betalning sker.

Ränteswaparna innebär att föreningens genomsnittsränta under året varit 4,05% (4,24% förra året).


### Not 15 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Övriga skulder	7 081	7 664
	<b>7 081</b>	<b>7 664</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Uppl räntekostnader externt	109 587	139 245
Förskottsbetalda hyror/avg	82 017	98 008
Upplupna avtalskostnader	3 680	4 469
Upplupna uppvärmningskostnader	35 701	0
Upplupna elavgifter	6 578	0
Uppl renhållningsavgifter	708	1 098
Upplupna rep o underhållskostnader	0	4 124
Beräknat arvode för revision	2 000	2 000
	<b>240 271</b>	<b>248 944</b>

Åkersberga 2013-03-06



Göran Sannebro



Inger Warden



Roger Jäderberg



Bo Frykholm



Berit Rågfeldt

4627 BRF Vikingagård  
Åkersberga

		RESULTAT	RESULTAT	BUDGET
		2011	2012	2013
Avser tusentals kronor - tkr				
Hysesintäkter p-platser	3015	76	72	74
Hysesintäkter övriga objekt	301601	10	4	9
Årsavgifter bostäder	3021	1 902	1 902	1 902
Outhyrt p-plats	308500	-13	-7	-3
Outhyrt övriga objekt	308601	-1	-1	-1
Övriga intäkter	3290	2	3	0
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		<b>1 976</b>	<b>1 973</b>	<b>1 981</b>
Fastighetsskötsel entr.	4110	53	58	58
Städ entr	4120	41	50	50
OVK	4141	0	0	12
Besiktning/service hiss	4142	28	30	30
Yttre skötsel	4160	24	10	10
Löpande reparationer/underhåll	4300	37	33	60
Planenligt underhåll	4500	0	0	15
Elavgifter	4610	74	68	70
Uppvärmning	4620	266	277	280
Vatten & avlopp	4630	58	58	60
Sophämtning	4640	71	74	75
Fastighetsförsäkringar	4711	20	21	23
Självrisk/reparation försäkringsskador	4712	0	0	0
Kabel-TV	4760	44	44	44
Fastighetsskatt	4800	48	51	45
Övr förbrukningsinventarier/material	5490	8	0	5
Styrelsearvode	6410	50	50	55
Revisionsarvode	6420	2	2	2
Förvaltningsarvoden	6481	52	53	55
Övriga förvaltningskostnader	6490	12	11	15
Lagstadgade sociala avgifter	7510	3	4	6
Trivselkostnader	7640	13	13	15
Avskrivning byggnad	7821	210	210	210
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<b>1 114</b>	<b>1 117</b>	<b>1 195</b>
<b>RÖRELSENS RESULTAT</b>		<b>862</b>	<b>856</b>	<b>786</b>

Ränteintäkter från bank	8311-8312	2	6	5
<b>FINANSIELLA INTÄKTER</b>		2	6	5
Räntekostnader fastighetslån	8411	677	625	600
Räntekostnad SWAP	8417	144	152	180
Räntebidrag ./.	8441	0		
<b>FINANSIELLA KOSTNADER</b>		821	777	780
Statlig skatt	8980	0	0	0
<b>RESULTAT</b>	8999	43	85	11
Föreslås i resultatdispositionen:				
Ianspråktagande av yttre reparationsfond		0	0	15
Reservering till yttre reparationsfond ./.		-72	-72	-72
		-29	13	-46

<b>Beslut resultatdispositionen</b>	11-12-31	12-12-31	13-12-31
Balanserat resultat enl BR	2 099	2 070	2 083
Yttre reparationsfond enl BR	1 012	1 084	1 156
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	0	0	-15
Reservering till yttre reparationsfond	72	72	72
Summa yttre rep.fond efter stämmobeslut	1 084	1 156	1 213

**BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:**

Årsavgifter 0% FROM:

Kabel-TV 0% FROM:

Genomsnittlig avgift per 2013-01-01 uppgår till 699 kr/kvm.

	2011	2012	2013
El/värme/vatten/sophämtning	469	477	485
Löpande rep och underhåll	37	33	60
Övr. driftkostn.	348	340	375
Avskrivningar	210	210	210
Räntekostnader	821	777	780
Fastighet/statlig skatt	48	51	45
<b>Kostnader exkl. planenligt underhåll</b>	<b>1 933</b>	<b>1 888</b>	<b>1 955</b>

4627 BRF Vikingagård

