

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

716421-6363

Räkenskapsåret

2013



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vikingagård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

### 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 2013-04-11 bestått av:

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

Suppleanter	Bernt Larsson
	Gunnel Magnusson

#### Revisorer

Ordinarie	Ann-Charlotte Andersson
-----------	-------------------------

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

#### Valberedning

Olle Jonsson  
Iris Kallio  
Berit Rågfeldt  
Linnea Sannebro

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har tre överlåtelse ägt rum.

### **Förvaltnings-och föreningsangelägenheter**

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Arvode till styrelsen har utbetalats med 52 500 kronor.

Styrelsen är ansvarsförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

- Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Facility Services AB.
- Trappstädning och gräsklippning av Service by Eddy i Åkersberga.
- 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, avtalet prolongeras 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. Trivselkommittén har anordnat vår- och höstfester, luciafest 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. 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 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 44 770 kronor d.v.s. 1 210 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 22 %.

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 67 159 kronor.

Inga reparationer enligt underhållsplan har utförts under verksamhetsåret.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev. underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Genomsnittlig avgift per 2014-01-01 uppgår till 699 kr/kvm.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=440 kronor) vid en upplåning per bostadsrätthavare.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 971 457	1 973 257	1 976 198	1 885 689	1 940 549
Resultat före reservering	68 789	85 502	43 905	88 540	244 414
Reservering yttre reparationsfond	72 300	72 300	72 300	0	72 300
Saldo yttre reparationsfond	1 156 800	1 084 500	1 012 200	939 900	939 900
Lån per kvm yta	6 669	7 037	7 110	7 110	7 184
Kassalikviditet (%)	106	193	270	181	96
Årsavgift bostäder kronor/kvm	699	699	699	665	686

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 084 103
årets vinst	68 789
	<b>2 152 892</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	72 300
i ny räkning överföres	2 080 592
	<b>2 152 892</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 971 457	1 973 257
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-67 159	-33 521
Driftkostnader	3	-737 355	-740 775
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-132 708	-133 011
Avskrivningar	5	-210 265	-210 265
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>823 971</b>	<b>855 686</b>
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		38 386	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 798	6 152
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-795 365	-776 336
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>68 789</b>	<b>85 502</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>68 789</b>	<b>85 502</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>68 789</b>	<b>85 502</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	25 301 925	25 512 190
Mark		4 700 000	4 700 000
		<b>30 001 925</b>	<b>30 212 190</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	315 983
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 001 925</b>	<b>30 528 173</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	75
Övriga fordringar	9	3	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	9 537	9 093
		<b>9 540</b>	<b>9 172</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		247 890	572 275
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		207 704	314 431
		<b>455 594</b>	<b>886 706</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>465 133</b>	<b>895 879</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 467 058</b>	<b>31 424 052</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 504 000	6 504 000
Upplåtelseavgifter	12	2 264 000	2 264 000
Yttre reparationsfond		1 156 800	1 084 500
		<b>9 924 800</b>	<b>9 852 500</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 084 103	2 070 901
Årets resultat		68 789	85 502
		<b>2 152 892</b>	<b>2 156 403</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 077 692</b>	<b>12 008 903</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	17 950 000	18 950 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		200 000	200 000
Leverantörsskulder		17 316	13 652
Skatteskulder		2 276	4 145
Övriga skulder	14	12 035	7 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	207 739	240 271
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>439 366</b>	<b>465 149</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 467 058</b>	<b>31 424 052</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

	2013	2012
Hysesintäkter p-platser	73 500	72 305
Hysesintäkter övriga objekt	3 600	4 100
Årsavgifter bostäder	1 901 844	1 901 844
Hysesbortfall ./.	-8 700	-8 470
Ersättningar och intäkter	100	3 050
Fakturerade kostnader	1 113	428
	<b>1 971 457</b>	<b>1 973 257</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	67 159	33 521
	<b>67 159</b>	<b>33 521</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	106 519	107 842
Besiktning/serviceavtal	31 172	29 756
Yttre skötsel/snörojning	0	10 043
Fastighetsel	61 265	68 029
Uppvärmning	283 892	277 401
Vatten	68 942	58 032
Sophämtning	73 862	73 916
Fastighetsförsäkring	23 088	21 554
Kabel-TV och internet	43 844	43 696
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	44 770	50 505
	<b>737 354</b>	<b>740 774</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	10 164	10 506
Styrelse- och mötesarvoden	52 500	50 000
Revisionsarvode	2 000	2 000
Förvaltningsarvode	54 840	53 004
Lagstadgade sociala avgifter	3 830	3 818
Trivselkostnader	9 374	13 683
	<b>132 708</b>	<b>133 011</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
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

	2013	2012
Ränteintäkter	1 798	6 143
Skattefria ränteintäkter	0	9
	<b>1 798</b>	<b>6 152</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	515 977	624 750
Räntekostnader SWAP	279 389	151 586
	<b>795 366</b>	<b>776 336</b>

### Not 8 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
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	-3 173 181	-2 962 916
Årets avskrivningar enligt plan	-210 265	-210 265
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 383 446</b>	<b>-3 173 181</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 301 925</b>	<b>25 512 190</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 400 000	20 200 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	4 620 000
	<b>28 600 000</b>	<b>24 820 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	3	4
	<b>3</b>	<b>4</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkring	5 883	5 439
Förutbetalda kabel-tv	3 654	3 654
	<b>9 537</b>	<b>9 093</b>

### Not 11 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	1 084 500	2 070 901	85 502
Årets reservering			72 300	-72 300	
Disposition av föregående års resultat:				85 502	-85 502
Årets resultat					68 789
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 504 000</b>	<b>2 264 000</b>	<b>1 156 800</b>	<b>2 084 103</b>	<b>68 789</b>

### Not 12 Upplåtelseavgifter

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

### Not 13 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Nordea- 2,800% - 2016-11-16	2 500 000	3 150 000
Nordea- 1,992% - 2014-02-28 - ränteswap	3 000 000	3 000 000
Nordea- 1,992% - 2014-02-28 - ränteswap	3 000 000	3 000 000
Nordea- 2,103% - 2014-01-29 - ränteswap	8 000 000	8 000 000
Nordea - rörligt	1 650 000	2 000 000
Avgår kortfristig del./.	-200 000	-200 000
	<b>17 950 000</b>	<b>18 950 000</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 4,38% (4,05% förra året).

### Not 14 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Redovisningskonto för moms	6 008	0
Övriga kortfristiga skulder	6 027	7 081
	<b>12 035</b>	<b>7 081</b>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader externt	91 269	109 587
Förskottsbetalda hyror/avg	71 704	82 017
Upplupna avtalskostnader	3 680	3 680
Upplupna uppvärmningskostnader	30 543	35 701
Upplupna elavgifter	5 584	6 578
Uppl renhållningsavgifter	709	708
Upplupna rep o underhållskostnader	2 250	0
Beräknat arvode för revision	2 000	2 000
	<b>207 739</b>	<b>240 271</b>

Åkersberga 2014-03-05



Göran Sannebro



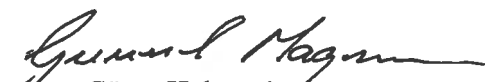
Inger Warden



Roger Jäderberg



Bo Frykholm



~~Göran Holmqvist~~  
Gunnel Magnusson

4627 BRF Vikingagård  
Åkersberga

		RESULTAT	RESULTAT	BUDGET
		2012	2013	2014
Avser tusentals kronor - tkr				
Hysesintäkter p-platser	3015	72	74	74
Hysesintäkter övriga objekt	301601	4	4	4
Årsavgifter bostäder	3021	1 902	1 902	1 902
Outhyr t p-plats	308500	-7	-8	-8
Outhyr t övriga objekt	308601	-1	-1	-4
Övriga intäkter	3290	3	1	0
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		<b>1 973</b>	<b>1 972</b>	<b>1 968</b>
Fastighetsskötsel entr.	4110	58	59	60
Städ entr	4120	50	48	50
OVK	4141	0	0	0
Besiktning/service hiss	4142	30	31	32
Yttre skötsel	4160	10	0	10
Löpande reparationer/underhåll	4300	33	67	82
Planenligt underhåll	4500	0	0	0
Elavgifter	4610	68	61	65
Uppvärmning	4620	277	284	300
Vatten & avlopp	4630	58	69	70
Sophämtning	4640	74	74	75
Fastighetsförsäkringar	4711	21	23	24
Självrisk/reparation försäkringsskador	4712	0	0	0
Kabel-TV	4760	44	44	44
Fastighetsskatt	4800	51	45	45
Övr förbrukningsinventarier/material	5490	0	0	5
Styrelsearvode	6410	50	53	55
Revisionsarvode	6420	2	2	2
Förvaltningsarvoden	6481	53	55	56
Övriga förvaltningskostnader	6490	11	10	15
Lagstadgade sociala avgifter	7510	4	4	6
Trivselkostnader	7640	13	9	15
Avskrivning byggnad	7821	210	210	210
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<b>1 117</b>	<b>1 148</b>	<b>1 221</b>
<b>RÖRELSENS RESULTAT</b>		<b>856</b>	<b>824</b>	<b>747</b>

Resultat försäljn aktier/värdepapper	8221	0	38	0
Ränteintäkter från bank	8311-8312	6	1	1
<b>FINANSIELLA INTÄKTER</b>		6	39	1
Räntekostnader fastighetslån	8411	625	515	402
Räntekostnad SWAP	8417	152	279	300
<b>FINANSIELLA KOSTNADER</b>		777	794	702
Statlig skatt	8980	0	0	0
<b>RESULTAT</b>	8999	85	69	46
Föreslås i resultatdispositionen:				
Ianspråktagande av yttre reparationsfond		0	0	0
Reservering till yttre reparationsfond ./.		-72	-72	-72
		13	-3	-26

<b>Beslut resultatdispositionen</b>	12-12-31	13-12-31	14-12-31
Balanserat resultat enl BR	2 071	2 084	2 081
Yttre reparationsfond enl BR	1 085	1 157	1 229
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	0	0	0
Reservering till yttre reparationsfond	72	72	72
Summa yttre rep.fond efter stämmobeslut	1 157	1 229	1 301

**BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:**

Årsavgifter 0% FROM:

Kabel-TV 0% FROM:

Genomsnittlig avgift per 2014-01-01 uppgår till 699 kr/kvm.

	2012	2013	2014
El/värme/vatten/sophämtning	477	488	510
Löpande rep och underhåll	33	67	82
Övr. driftkostn.	340	299	373
Avskrivningar	210	210	210
Räntekostnader	777	794	702
Fastighet/statlig skatt	51	45	45
Kostnader exkl. planenligt underhåll	1 888	1 903	1 922

#### 4627 BRF Vikingagård

