



ÅRSREDOVISNING 2020



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunskande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB bostadsrättsförening Vikingen kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: 2021-04-26

Plats: Poströstning inlämnade senast 2021-04-25

Lämnas i brevlådan till styrelselokalen, Vikingavägen 36

DAGORDNING - FÖRSLAG

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter

17. Val av styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av representanter/ombud och ersättaren till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen (se bilaga motioner)
 - A. Motion 1
 - B. Motion 2 med delmotioner
 - C. Motion 3
 - D. Motion 4
 - E. Motion 5
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!
Styrelsen

Org Nr: 712400-1855

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Handen

Org.nr 712400-1855

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31



1. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR 2020

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsförening

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening.

Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	737	722	785	762	762
Totala intäkter kr/kvm*	785	767	888	805	805
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	332	281	371	324	313
Belåning, kr/kvm	2 415	2 290	2 348	2 395	2 447
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Totala driftkostnader kr/kvm	423	454	488	458	477
Energikostnader kr/kvm	146	173	216	193	217

*Nykeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (ex. el, bredband, gym och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (ex. garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nykeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procent för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme, vatten och el kostnader per kvadratmeter boarea och lokaler för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	21 843	21 343	23 617	21 413	21 373
Resultat efter finansiella poster	3 997	2 241	5 279	436	3 410
Soliditet	45%	45%	42%	40%	39%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningarna (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll.

Rörelseintäkter		21 842 753
Rörelsekostnader	-	17 069 809
Finansiella poster	-	775 518
Årets resultat		3 997 425
Planerat underhåll	+	1 954 411
Avskrivningar	+	2 883 573
Årets sparande		8 835 409
Årets sparande per kvm total yta		332

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 878 095	18 821 641	29 187 250	2 241 166
Reservering till fond 2020		1 383 000	-1 383 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-1 856 729	1 856 729	
Balanserad i ny räkning			2 241 166	-2 241 166
Årets resultat				3 997 425
Belopp vid årets slut	2 878 095	18 347 912	31 902 145	3 997 425

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	31 428 416
Årets resultat	3 997 425
Reservering till underhållsfond	-1 383 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 856 729
Summa till stämmans förfogande	35 899 570

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	35 899 570
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter i Haninge kommun:

Söderbymalm 3:374 Vikingavägen 40-60

Söderbymalm 3:371 Utgårdsvägen 2-32

Söderbymalm 3:383 Utgårdsvägen 34-58

Söderbymalm 3:385 Odenvägen 17-31 samt Sleipnervägen 22-28

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Haninge Kommun

Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
274 206 000 SEK	201 800 000 SEK	72 406 000 SEK

Föreningens fastigheter är byggda 1964. Värdeår är 1964.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring

Lägenheter och lokaler

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	314	25 281
Lokaler	62	1 348
Parkeringsplatser	230	
Garageplatser	75	

De 314 lägenheterna fördelas enligt följande:

Rum	Antal
1	6
2	39
3	234
4	29
5	6

Lägenheterna är anslutna till kabel-TV via ComHem (basutbud) och har internetanslutning via Telenor (Bredband 250/100 Mbit/s samt den fasta avgiften för IP telefoni ingår i avgiften.)

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls genom poströstning 2020-06-13 på grund av Corona pandemin.

Genom poströstning deltog 155 röstberättigade medlemmar.

På stämman fattades sedvanliga stämmobeslut genom poströstningen. Till stämman hade det inkommit 44 motioner.




Tidigare motioner

Stämma	Motion	Åtgärd
2015	Modernare bokningssystem i tvättstugorna	Nytt bokningssystem installerat 2019 Ärendet avslutat
2017	Individuell elmätning	Infört 2019. Ärendet avslutat
2018	Fasadrenovering	Arbete pågår.
2019	Fönsterbyte i samband fasadrenovering	Pågående
2020	Att göra föreningslokalen tillgänglig för samtliga medlemmar att hyra.	Styrelsen utreder lokalens potential och redovisar på kommande årsstämma

2. Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 418 (418) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 16 (14) överlåtelser skett. Genomsnittligt försäljningspris per kvm är 26 872 (25 317).

Förtroendevalda (sedan föregående stämma)**Styrelse samt suppleanter****Ordinarie ledamöter**

Styrelsen har under 2020-06-13 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mona Bergström-Ling	Ordförande
Per-Erik Ling	Sekreterare
Laila Stålgärde	Vice ordförande
Hans Hultman	Ledamot
Kenth Erlandsson	Ledamot
Matz Leckremo	Ledamot
Conny Bokvist	Ledamot
Mikaela Svanäng	Ledamot
Joakim Lernehav	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per-Erik Ling, Hans Hultman, Mikaela Svanäng, Conny Bokvist

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mona Bergström Ling, Conny Bokvist, Hans Hultman och Laila Stålgärde. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Sara Sebelius	Föreningsvald ordinarie
Karin Nilsson	Föreningsvald suppleant
Ola Trané BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor




Valberedning

Valberedningen består av ordförande Margaretha Westman samt Sonja Lindström och Petri Laikko.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit:

Ordinarie:

Mona Bergström-Ling

Hans Hultman

Matz Leckremo

Kenth Erlandsson

Laila Stålgärde

Ersättare:

Per-Erik Ling

Conny Bokvist

Mikaela Svanäng

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltning och Fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

HSB Stockholm har under 2020 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration). Kostnaden för detta avtal var 386 016 kr ink moms

Teknisk förvaltning

HSB Stockholm har under 2020 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Johan Broo. Kostnaden för detta avtal var 846 744 kr ink. moms

Fastighetsskötsel

HSB Stockholm har under 2020 svarat för fastighetsskötseln av våra fastigheter. Fastighetsskötare har varit André Leckremo. Kostnaden för detta avtal var 473 028 kr ink. moms

Drift och Energi

HSB Stockholm har under 2020 svarat för Drift och Energiförvaltning av våra fastigheter. Drifttekniker har varit Anton Karlsson. Kostnaden för detta avtal var 77. 081 kr ink moms

Mark och Trädgård

Spira mark AB har under 2020 svarat för skötseln av mark och trädgårdsskötseln genom Jan Boman. Kostnaden för detta avtal var 583 500 kr ink. moms



Miljöarbete

Bostadsrättsföreningen Vikingen startade sitt miljöarbete 2010. Sedan dess har man utfört följande:

- Installation av nya lågtempererade radiatorer samt energiåtervinning från frånluften.
- Tilläggsisolering av alla vindar
- Nya portpartier
- LED-belysning i samtliga trapphus och källare
- Delvis bytt ut utebelysningen mot LED-belysning
- Utbyte av samtliga kulvertar
- Tidsstyrda motorvärmarruttag
- Individuell elmätning
- Installerat moloker och sopsortering i Miljöhuset
- Bytt ut till energisnåla vitvaror i tvättstugorna

Det som nu återstår i vår miljöresa är att isolera fasader samt byta fasadmateriäl och utbyte av fönster.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under 2021 kommer årsavgifterna höjas med 2%. Höjningen har gjorts för att möta indexuppräknings samt vara förberedda inför kommande stora investeringar i fasaderna.

Genomfört och planerat underhåll 2020

Färdigställt totalrenovering av tvättstugorna på Odenvägen 23
Målning av trapphus inklusive källargångar Odenvägen 17-23
Genomfört lekplatsbesiktning samt åtgärder utifrån besiktningen
Linjemålning parkeringsyta Utgårdsvägen 2-14
Färdigställt dränering av alla grunder

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2021-	Fasadrenovering påbörjas
2021-	Fönsterbyte i samband med fasadrenovering
2021	Målning av parkeringslinjer
2021-2023	Injustering av samtliga radiatorer i värmesystemet

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Åtgärd
1989-1991	Stambyte, fönsterbyte, fasadrenovering samt taköversyn
1995	Ombyggnad ventilationssystem och värmeanläggning
1999	Övergång till kollektiv el och ombyggnad av elcentraler, byte av yttertak till betongpannor
2001	Balkongutbyggnad/inglasning, installation av bredband
2009	Upprustning samt besiktning av skyddsrum
2013-2016	Tilläggsisolering av vindar, OVK, Radonmätning. Energiåtervinning med värmepumpar
2017	Byte av värmekulvertar med injustering
2016-2019	Byte av entrépartier samt låssystem
2018	Totalrenovering av tvättstugorna på Utgårdsvägen 36
2018	Målning av trapphusen inkl. källargångar Sleipnerv. 22-28

2019	Totalrenovering av tvättstugorna på Utgårdsv 12, 48
2019	Målning av trapphusen inkl. källargångar Odenv 25-31
2020	Totalrenovering av tvättstugorna på Odenvägen 17-23
2020	Trapphusmålning Odenvägen 17-23
2020	Ommålning av pingisrum
2020	Ommålning av golv i miljöhus

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-29. Medverkande vid besiktningen var förvaltare Johan Broo. Vid besiktningen framkom att fasaderna är i behov av åtgärder. Vilket redan påvisats tidigare.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

3. Föreningsinformation

Bovärddar

I syfte att förbättra boendeservicen har vi inom föreningen en tillgång i form av Bovärddar Kenth Erlandsson och Pelle Ling som tillika är ledamöter i bostadsrättsföreningens styrelse. Några ord som kan sammanfatta styrelsens målsättning med Bovärdarna är närhet, trygghet och boendeservice. Uppdraget som Bovärd ersätts separat och det är styrelsens förhoppning att verksamheten upplevs som ett gott stöd för föreningens medlemmar. Bovärdarna håller koll i miljöhuset samt medverkar t.ex. som hjälp och stöd i vardagsnära och praktiska frågor kring boendet. Bovärdarna är också oftast med vid olika typer av arbeten och besiktningar som behöver utföras i föreningen ex. besiktning av garage. Styrelsen vill på denna plats – tacka bovärdarna för väl utfört arbete.

Vikingveteranerna

Vikingveteranerna är föreningens egen klubb för såväl äldre som yngre "veteraner". Även om klubben företrädesvis engagerar de äldre medlemmarna/boende så är den öppen för alla ålderskategorier. Klubben bildades 1996. På Vikingavägen 38 finns träfflokaler för såväl Vikingveteranernas dagverksamhet som annan föreningsverksamhet.

Syftet med klubben Vikingveteranerna är, att i gemenskap utveckla och främja trivsel och trygghet i boendet. Ett led i detta har man under tiden september till april "öppet hus" varje tisdag för klubbens medlemmar då man träffas för att dricka kaffe, kanske äta en bit och prata bort en stund.

Vikingveteranerna får årligen 25 000 kr i verksamhetsbidrag av Brf Vikingen.

En symbolisk medlemsavgift tas även ut av Vikingveteranerna.

Veteranföreningen har under året genomfört

- Tisdagskaffe till och med mitten mars
- Medlemsaktiviteter
- Temaföreläsning.

Verksamheten stängdes ned under våren på grund av Corona pandemin

Kulturen

Föreningens kulturverksamhet anordnas av föreningens kulturombud.
Brf Vikingen, Brf Runstenen och Brf Balder bidrar med 60 kr /antalet lägenheter i föreningen.
Kulturföreningen har under året genomfört:
-Besök Berwaldhallen
Verksamheten stängdes ned på grund av Corona pandemin

Vikinganytt

Vikingens egen informationstidning utkommer fyra ggr per år
Laila Stålgärde är redaktör.

Vikingens hemsida

Ansvarig för hemsidan är Laila Stålgärde

Föreningens medlemsaktiviteter:

Föreningens styrelse har ordnat genomsamma Coronasäker grillkväll 12 juni.

Arvoden och löner

Enligt stämmobeslut 2020-06-13 har arvoden beslutats. (Inkomstbasbelopp år 2020 är 66 800 kr)
-Styrelsen 5,25 inkomstbasbelopp
-Arbete utöver styrelseuppdraget, ersätts med 200 kr per timme
-Representanter i Samarbetsrådet i Haninge med 700 kr per bevistat sammanträde
-Förlorad arbetsförtjänst ersätts av föreningen mot uppvisande av arbetsgivarintyg
-Föreningsvald revisor 20 % av ett inkomstbasbelopp
- Revisorssuppleant 10% av inkomstbasbelopp
-Kulturombuden 5000kr/valt kulturombudombud
-Valberedningen 4000 kr för ordförande samt 2000 kr per ledamot

4. Femårsprognos 2020-2024

Styrelsen har under året låtit utföra en femårsprognos av HSB Ekonomi.

Intäkter/inbetalningar

- Årsavgifter bostäder höjs enligt styrelsens beslut med 2 % från och med 1 januari 2020
- Under 2021 - 2024 räknar prognosen med en höjning av 2 % av årsavgifter.
- Nya lån tas upp under slutet av 2020 på 25 000 tkr för att finansiera pågående fasadrenovering.
Under 2021 - 2024 tas ytterligare 75 000 tkr upp.

Kostnader/utbetalningar

-Kostnader för drift baseras på fastställd budget för 21 129 283 och räknar med en årlig uppräkning om 2 %. Till drift räknas personalkostnader, fastighetsskötsel, reparationer, el, värme, vatten, övriga avgifter, förvaltningsarvode och övriga driftkostnader.
-Fastighetsskatten beräknas vara konstant under prognosens fem år. Fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler och fastighetsavgiften 1429 kr/lägenhet för år 2020.
-För en femårsperiod antas befintliga rörliga och bundna lån som faller ut efter 2020 ligga på en snittränta uppgående till 1%.
-Samtliga nya lån beräknas till en ränta på 1% enligt budget.
-Amortering på befintliga och nya lån beräknas 2020 uppgå till 1 900 tkr, 2020 - 2024 till 14 000 tkr.

Kassaflödesanalysen för de 5 närmaste åren visar att föreningen har möjlighet att år 2020 göra placeringar eller ta ett mindre lån till fasadinvesteringen, då föreningen har tagit höjd för lån till fasadinvesteringen.

Under år 2020–2024 visar föreningen ett normalt sparande per kvadratmeter total yta vilket visar på en sund ekonomi.

Baserat på föreningens sparande och genomsnittliga underhållskostnad klarar föreningen att reservera de medel som underhållsplanen rekommenderar
Föreningens räntekänslighet kommer minska tack vare amortering.

Sammanfattning:

Föreningen står inför stora underhållsåtgärder renovering av fasader samt fönsterbyte. På grund av att likviditeten i föreningen är god kan man egenfinansiera en del av arbetet, vilket är positivt. Ur ett likviditetsperspektiv behöver föreningen höja årsavgifterna på 2% vilket är inräknat i prognosen.



**HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	21 842 753	21 342 513
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-11 141 309	-11 798 067
Övriga externa kostnader	Not 3	-471 150	-453 496
Planerat underhåll		-1 954 411	-2 822 757
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-619 367	-781 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 883 573	-2 430 834
Summa rörelsekostnader		-17 069 809	-18 286 665
Rörelseresultat		4 772 943	3 055 847
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 945	24 652
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-785 463	-839 333
Summa finansiella poster		-775 518	-814 681
Årets resultat		3 997 425	2 241 166

**HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	104 912 043	107 795 616
Pågående nyanläggningar	Not 8	13 275 006	4 548 600
		<u>118 187 049</u>	<u>112 344 216</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>118 187 549</u>	<u>112 344 716</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		32 023	9 120
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 498 914	5 972 201
Placeringskonto HSB Stockholm		23 113	23 090
Övriga fordringar	Not 10	100 554	153 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 090 372	371 118
		<u>3 744 976</u>	<u>6 528 983</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	0
Kassa och bank	Not 13	19 751	28 402
Summa omsättningstillgångar		<u>7 764 726</u>	<u>6 557 385</u>
Summa tillgångar		<u>125 952 275</u>	<u>118 902 100</u>

**HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 878 095	2 878 095
Yttre underhållsfond	<u>18 347 912</u>	<u>18 821 641</u>
	21 226 007	21 699 736
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	31 902 145	29 187 250
Årets resultat	<u>3 997 425</u>	<u>2 241 166</u>
	35 899 570	31 428 416
Summa eget kapital	<u>57 125 577</u>	<u>53 128 152</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>24 539 900</u>	<u>59 572 169</u>
	24 539 900	59 572 169
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 39 762 269	1 400 000
Leverantörsskulder	716 709	654 838
Skatteskulder	47 944	31 616
Fond för inre underhåll	1 204 090	1 162 723
Övriga skulder	Not 16 51 581	21 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 504 205</u>	<u>2 930 403</u>
	44 286 798	6 200 879
Summa skulder	68 826 698	65 773 048
Summa eget kapital och skulder	<u>125 952 275</u>	<u>118 901 200</u>

**HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 997 425	2 241 166
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 883 573	2 430 834
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 880 998	4 672 001
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-690 156	135 760
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-276 350	-1 740 853
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 914 491	3 066 908
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 726 406	-5 904 455
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 726 406	-5 904 455
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 330 000	-1 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 330 000	-1 550 000
Årets kassaflöde	518 085	-4 387 547
Likvida medel vid årets början	6 023 692	10 411 240
Likvida medel vid årets slut	6 541 778	6 023 692

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 32 780 779 kr.

**HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	18 619 248	18 257 643
Årsavgifter el	959 369	946 037
Hyror	1 724 421	1 704 126
Bredband	471 000	471 000
Övriga intäkter	242 504	153 243
Bruttoomsättning	22 016 542	21 532 049
Avgifts- och hyresbortfall	-73 621	-82 904
Hyresförluster	-151	-6 615
Avsatt till inre fond	-100 017	-100 017
	21 842 753	21 342 513
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 771 658	1 676 433
Reparationer	1 155 518	1 427 663
El	1 357 661	1 898 625
Uppvärmning	2 444 098	2 544 872
Vatten	1 052 494	1 120 882
Sophämtning	546 133	395 565
Fastighetsförsäkring	328 704	242 301
Kabel-TV och bredband	591 704	596 099
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	540 766	524 438
Förvaltningsarvoden	1 307 744	1 345 879
Övriga driftkostnader	44 829	25 309
	11 141 309	11 798 067
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	188	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	54 772	68 173
Administrationskostnader	280 296	251 562
Extern revision	33 625	27 863
Konsultkostnader	19 725	16 258
Medlemsavgifter	82 544	89 640
	471 150	453 496
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	315 645	289 800
Revisionsarvode	12 880	19 320
Övriga arvoden	18 000	51 000
Löner och övriga ersättningar	187 800	246 591
Sociala avgifter	79 915	121 918
Pensionskostnader och förpliktelser	5 127	2 833
Övriga personalkostnader	0	50 049
	619 367	781 511

**HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge**

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 066	1 471
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	23	23
	Ränteintäkter HSB bunden placering	6 051	22 202
	Övriga ränteintäkter	805	956
		9 945	24 652
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	784 463	834 839
	Övriga räntekostnader	1 000	4 494
		785 463	839 333

**HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	166 463 196	154 115 782
Anskaffningsvärde mark	2 430 000	2 430 000
Årets investeringar	0	12 347 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 893 196	168 893 196
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-61 097 580	-58 666 746
Årets avskrivningar	-2 883 573	-2 430 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 981 153	-61 097 580
Utgående bokfört värde	104 912 043	107 795 616
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	196 000 000	196 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 406 000	3 406 000
Summa taxeringsvärde	274 206 000	274 206 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 548 600	10 991 559
Årets investeringar	8 726 406	5 904 455
Omklassificering till byggnad	0	-12 347 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 275 006	4 548 600
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	100 554	100 554
Övriga fordringar	0	52 901
	100 554	153 455
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 088 872	371 118
Upplupna intäkter	1 500	0
	1 090 372	371 118
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	0
	4 000 000	0
Not 13 Kassa och bank		
Nordea	19 751	28 402
	19 751	28 402

**HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 14 Skulder till kreditinstitut		

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	36134127	1,99%	2023-03-28	18 539 900	0
SEB	36134283	1,32%	2021-03-28	7 205 397	0
SEB	37295981	1,70%	2022-03-28	6 000 000	0
SEB	44137062	0,49%	2021-02-28	7 000 000	0
Stadshypotek AB	308994	0,48%	2021-09-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	308996	0,48%	2021-09-30	16 256 872	600 000
Stadshypotek AB	975951	1,67%	2021-09-30	2 300 000	400 000
				64 302 169	1 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 59 302 169

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 24 539 900

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	37 786 197	35 235 397
Kommunal Borgen	34 796 772	29 988 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	38 762 269	1 400 000
Varav amorteringar	1 000 000	0
	39 762 269	1 400 000

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	18 800	0
Momsskuld	14 751	0
Källskatt	18 030	21 300
	51 581	21 300

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 718	11 663
Förutbetalda hyror och avgifter	1 788 775	1 749 261
Övriga upplupna kostnader	708 712	1 169 479
	2 504 205	2 930 403

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Haninge, den 24 feb 2021

Conny Bokvist

Hasse Hultman

Joakim Lernehav

Kent Erlandsson

Laila Stålgårde

Matz Leckremo

Mikaela Svanäng

Mona Bergström-Ling

Per-Erik Ling

Vår revisionsberättelse har den 26/2-21 lämnats beträffande denna årsredovisning

Sara Sebelius
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge, org.nr. 712400-1855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vikingen i Haninge för räkenskapsåret 2020.

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 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed 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 misstag, 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 revisionssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge för räkenskapsåret 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den 26/2 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

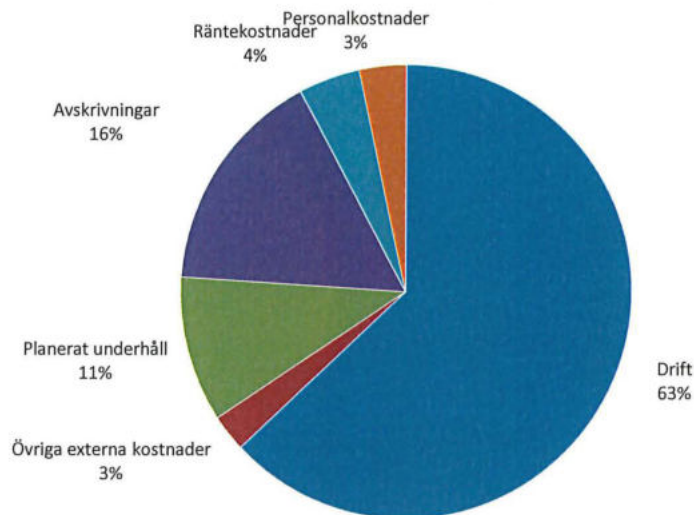


Sara Sebelius
Av föreningen vald revisor

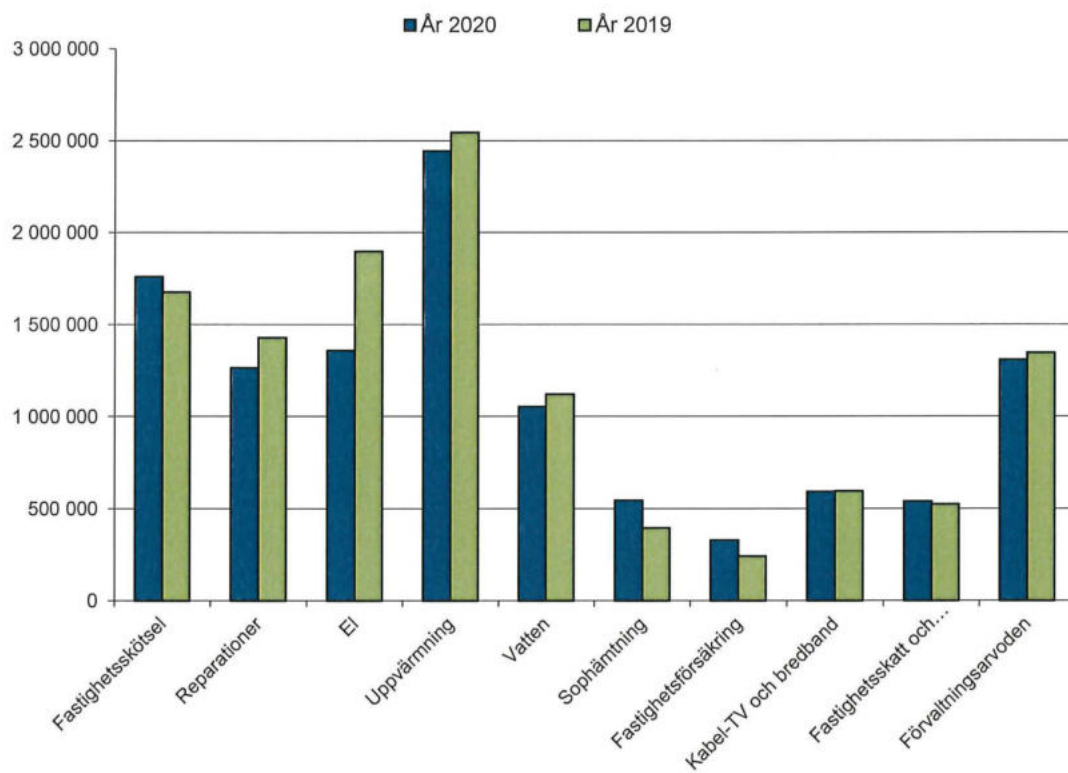


HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Kultur och fritidsverksamhet

Föreningens kultur och fritidsverksamhet anordnas av bfr Vikingens kulturombud i samarbete med kulturombuden i grannföreningen Bfr Runstenen. Kulturombuden annonserar alltid planerade arrangemang på skärmarna i portarna och i Viking-nytt. Kulturaktiviteterna sker till mycket bra eller rabatterade priser. I de arrangemang som anordnas utanför kommunen ingår som regel busstransport tur och retur för att bekvämt ta sig "från dörr till dörr". Kulturombudens verksamhet har rönt stor uppskattning under åren och kan rekommenderas å det varmaste för dig som ännu inte provat på. För frågor, eller om du har tips och idéer angående trevliga arrangemang kontakta kulturombuden.

Seniorverksamhet - Vikingveteranerna

Hemsida:

<http://vikvet.se>

E-post:

viking.veteran@bredband.net

Vikingveteranerna är en förening i bfr Vikingen som träffas i medlemslokalen på **Vikingavägen 38**.

Där är öppet hus, tisdagar 13.30-15.30 under sept - april.

Vikingveteranerna är till för bfr Vikingens boende och arrangerar olika aktiviteter. En medlemsavgift per person och år tas ut för att finansiera verksamheten. För närmare information kontakta vikingveteranerna.

Gym

Brf Vikingen har ett gym som du får använda mot en avgift per lägenhet och år.

Besöksadress:

Utgårdsvägen 16 (ingång från gaveln)

Öppettider:

Alla dagar 07.00-22.00 (utom tisdagar 07.00-12.00 då gymmet städas)

För mer information kontakta styrelsen på medlemstelefonen 08-777 70 82 eller maila till vikingen.styrelse@gmail.com

Pingis

I brf Vikingen finns ett pingisrum

Besöksadress:

Utgårdsvägen 40 (ingång från gaveln)

Som medlem i brf Vikingen får du använda pingisrummet utan kostnad

Pingisen bokas på samma sätt som tvättstugan på skärmen i porten eller via datorn. Tillträde till pingisen sker med bricka 1 eller 2.

Tvättstugor

I brf Vikingen finns fyra tvättstugor belägna på följande adresser:

Utgårdsvägen 10-12

Utgårdsvägen 34-36

Utgårdsvägen 48-50

Odenvägen 23

Alla fyra tvättstugor har två tvättavdelningar för fintvätt. På **Utgårdsvägen 10-12** och **Odenvägen 23** finns tvättavdelning för grovtvätt.

Tvättstugan bokas på skärmen i porten eller via datorn

<http://vikingen.apustotal.se/apustportal>.

Du kan boka max två tvättpass i veckan, tillträde till tvättstugan sker med bricka 1 eller 2.

Sophantering

Det är inte tillåtet att lämna grovsopor (ex. möbler, vitvaror, byggarvfall, bildäck, bilbatterier, färg, miljöfarligt avfall m.m.) i miljöhuset det transporterar du själv till SRV återvinningscentral i Jordbro.

För information och beställa passerkort till återvinningsstationen ring SRV på telefon 0200-24 46 00 eller maila kundservice@srvatervinnning.se. Mer information finner du på SRV hemsida www.srvatervinnning.se

Container

Här kastar du mindre sopor som inte går att källsortera. I containern får inga stora föremål kastas.

Glas, kartong, tidningar, plast och metall

Det finns kärllar för sortering av kartong, pappersförpackningar, tidningar, hård och mjuk plast, metallförpackningar och glasförpackningar.

Elektronikavfall och batterier.

Det finns också kärllar för elektronikavfall såsom mindre elapparater, glödlampor, lysrör och smäbatterier.

Prylbytarhylla

I containerrummet finns en prylbytarhylla. För dig som vill bli av med något som är helt och andra kanske kan ha glädje av. Ställ på hyllan eller hämta om du hittar något.

Inga textilier (ex. kläder, tyger, lakan mm) får lämnas i prylbytarhyllan.

Moloker

Inom föreningen råder även källsortering för matavfall och brännbara hushållssopor. Moloker finns vid vändplanen på **Odenvägen 16**, **Utgårdsvägen 40** samt **Odenvägen 25**

OBS! Molokerna är endast till för brännbara hushållssopor och matavfall.

HSB

Till HSB servicecenter kan du vända dig med alla frågor som rör ditt boende och felanmälan.

E-post service.stockholm@hsb.se

Telefon 010-442 11 00 vardagar 08.00-17.30

Vid akuta fel i lägenheten eller fastigheten som inte kan vänta till nästa vardag Ring medlemstelefonen 08-777 70 82.

HSB - kontoret ditt lokala förvaltningskontor

Besöksadress: **Sleipnervägen 115**, 136 42 Handen

Till det lokala förvaltningskontoret kan du vända dig med alla frågor inom vår bostadsrättsförening, t.ex överlåtelse, kontrakt, frågor angående reparationer, försäkringar och rådgivning i olika boendefrågor.

Vill du vara säker på att träffa vår förvaltare om inte alltid finns inne på kontoret, rekommenderar vi dig att boka tid.

Telefon:

010-442 10 00

Måndag-torsdag

09.00-15.00

lunchstängt 11.30-13.00

Freitag

09.00-12.30

Miljöhus

Brf Vikingen har ett miljöhus, det hittar du vid vändplanen på **Odenvägen**. Miljöhuset får du tillträde till genom att gå vår sorteringsskola.
För att komma in i miljöhuset använder du bricka 1 eller 2. Ditt besök registreras med lägenhetsnummer och tidpunkt för besök. Vi har kameraövervakning i miljöhuset. Har du sorterat felaktigt blir du kontaktad av styrelsen och avstängd tills ny genomgång av hur vi källsorterar gjorts.
Du finner en sorteringsguide på vägen till vänster om ingången till sorteringsrummet.

Försäkring

Det är mycket viktigt ha en hemförsäkring som skall täcka det egna boendet, ansvar, rättsskydd vid ev. skadad eller händelse.

Enligt btf Vikingens stadgar § 31 har du som bostadsrättsinnehavare underhållsansvar för alla ytskikt (golv, väggar, tak mm) i din lägenhet. Du finner stadgarna på btf Vikingens hemsida.

Därför är det viktigt att du har bostadsrättstillägg på din hemförsäkring.

Kontakta ditt försäkringsbolag om du inte har bostadsrättstillägg. Inträffar det en skada t.ex. tiffan avlopp, radiator eller diskmaskin, kan det bli fråga om stora kostnader som du själv får bekosta, om du inte har bostadsrättstillägget i din hemförsäkring.

Skadeförsäkringsbekämpning

Föreningens fastigheter är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår skadeförsäkringsbekämpning hos företaget Nomor. Skadeförsäkringsbekämpningen är kostnadsfri för alla medlemmar. Vid problem med skadeförsäkringen ring Nomor tel. 0771-122 300. Uppge försäkringsnummer 25-0301618-04 Trygg Hansa.

Serviceverksamhet

Styrelse

Du är alltid välkommen att kontakta styrelsen.

På skärmen i alla portar hittar du vilka som är medlemmar i styrelsen och kontaktuppgifter till dem.

Du kan även kontakta styrelsen via styrelsemailen vikingen.styrelse@gmail.com eller via medlemstelefonen på tel: 08-777 70 82 där någon ur styrelsen svarar.

Gäller det administrativa och tekniska frågor samt felanmälan, kontaktar du HSB servicecenter på telefon 010-442 11 00

Bovärd

Btf Vikingen har som extra service två bovärdar, du är alltid välkommen att kontakta dem angående allmänna praktiska frågor. Ring eller maila så kontaktar de dig för att komma överens om tid att träffa.

Hitta rätt

Hemsida

Styrelsen har sammanställt en hemsida med information. Här finns bl.a. mycket viktig information vad som gäller vid renovering av lägenheten. Hemsidan återfinns under www.hsb.se/stockholm/vikingen

Medlemsbladet Viking-Nytt

Brf Vikingen ger ut ett informationsblad "Viking-Nytt" fyra gånger per år. Ansvarig utgivare för Viking-nytt är styrelsen.

Du är alltid välkommen med dina textbidrag eller synpunkter till redaktionen för Viking-Nytt via mail: vikingen.styrelse@gmail.com eller lämna ett brev i brevlådan till styrelselokalen på Vikingavägen 36.

Bredband

Samtliga lägenheter är utrustade med uttag för Telenors bredband. Hastighet 250 Mbit in och 100 Mbit ut.

Föreningens abonnemang är en gruppanslutning, det innebär att abonnemangsavgiften ingår i din månadsavgift. Du kan använda Telenors bredband hur mycket du vill, utan extra kostnad.

För att ansluta till Telenors bredband måste du själv kontakta Telenor Tel. 020-22 22 22 för att få en inloggningskod till bredbandet. Anslutningsavgiften bekostar du själv som är en engångskostnad

IP-Telefoni

Gruppanslutningen i Telenors bredband ger dig tillgång till IP-telefon. Du betalar endast en engångskostnad för anslutning och samtalsavgift för dina telefonsamtal. Du ringer gratis till andra IP-telefoner i Telenors nät.

Kabel-Tv

Samtliga lägenheter är utrustade med Digital-tv via Comhem. Föreningen har ett abonnemang som heter "Small" där 18 kanaler ingår. Ytterligare abonnemang/kanaler bekostar man själv.

Comhems kundtjänst 08-90 222

HITTA RÄTT I HSB BRF VIKINGEN

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor