

ÅRSREDOVISNING

— VISNINGSEXEMPLAR —

SkandiaMäklarna





HSB BRF VIKINGEN ÅRSREDOVISNING 2018



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, driftskostnader 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 Stockholms erfarenhet och kunnande 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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vikingen

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2019

HSB Brf Vikingen kallar samtliga medlemmar till ordinarie Föreningsstämma.

Datum/tid: 2019-04-25, kl 19:00. Avprickning från kl 18.30.

Plats: HSB Sleipnervägen 115, Handen

Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6 Godkännande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden 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 och suppleanter
- 17 Presentation av HSB-ledamot
- 18 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 19 Val av revisor/er och suppleant
- 20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 21 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 22 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- 23 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 23.1 Proposition gällande fönsterbyte
- 24 Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen för HSB Brf Vikingen



HSB – där möjligheterna bor

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.



Org Nr: 712400-1855

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge

Org.nr: 712400-1855

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'E' followed by a horizontal line.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 3:371, Söderbymalm 3:385, Söderbymalm 3:383 samt Söderbymalm 3:374 i Haninge Kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Haninge Kommun

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	314	25 281
Lokaler	62	1 348
Parkeringar och garageplatser	305	

Föreningens fastighet är byggd 1964 värdeår 1964.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 3 %. Under 2019 kommer avgiften höjas till 2 %. Ökningen har gjorts för att möta samt för att vara väl förberedda inför kommande stora investeringar i fasaderna.
I samband med föreningen införde individuell mätning och debitering av el så sänktes årsavgiften med 10% i januari 2019.

Genomfört och planerat underhåll 2018

Byte av entrépartier färdigställt.
Byte av låssystem har pågått under året, färdigställs 2019.
Totalrenovering av tvättstugorna på Utgårdsvägen 36.
Målning av hela trapphusen inkl.källargångar på Sleipnervägen 22-28.
Utbyte av delar av lekutrustningen.
Byte av samtliga vattenmätare.
Lagat sprickor i fasaden på Utgårdsvägen 2.
Linjemålning av parkeringsytor Utgårdsvägen 28-44.
Utökat parkeringsområdet på Vikingagården.
Gymmet upprustat med nya maskiner och renoverade utskikt.
IMD installerat och startat för individuell mätning och debitering av el.
Taksäkerhetskomplettering för att uppfylla dagens krav.
Elbesiktning godkänd.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019		Totalrenovering av tvättstugorna på utgårdsvägen 48
2019		Målning av hela trapphusen inkl. källargång i ett hus till.
2019		Stampsplning
2019		Radonmätning
2019		Linjemålning parkeringar på någon gård
2019		UPS installeras i hus 13,14 och 15.
2019		Eventuell ombyggnad av lokaler till lägenheter på Sleipnerv.20
2019		Fasadrenovering inkl fönsterbyte



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1989-1991		Stämbyte, fönsterbyte, fasadrenovering samt taköversyn
1995		Ombyggnad ventilationssystem och centralvärmeanläggning
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
2010		Gruppanslutning bredband
2010-2011		Byte av radiorer och värmeledningar
2013-2016		Tilläggsisolering av vindar, Övk, Radonmätningar
2016-2017		Byte av entrepartier samt låssystem
2017		Byte av värmekulvertar och injustering av värmesystemet,

Övriga väsentliga händelser

Gemensahetsanläggning 2017 sålde föreningen det gemensamma handelsbolaget som ägde föreningsgården Midgård. Handelsbolaget ägdes tillsammans med bostadsrättsföreningarna Balder, Runstenen och Loke. Föreningens andel i det sålda handelsbolaget var 24 %. Under 2018 fick föreningen 1 488 000 kr.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. Vid stämman deltog 75 medlemmar varav 59 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mona Bergström-Ling	Ordförande
Anki Bokvist	Sekreterare
Laila Stålgärde	Vice ordförande
Hans Hultman	Ledamot
Kent Erlandsson	Ledamot
Kjell Einar Bjerander	Ledamot (Avgick i samband med stämman ett år i förtid)
Per-Erik Ling	Ledamot (Valdes in som fyllnadsval för Kjell)
Matz Leckremo	Ledamot
Conny Bokvist	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anki Bokvist, Hans Hultman och Per-Erik Ling.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Sara Sebelius	Föreningsvald ordinarie
Tommy Jölefalk	Föreningsvald suppleant
Joakim Mattsson	Borevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit ordinarie

Mona Bergström -Ling
Hans Hultman
Anki Bokvist
Kent Erlandsson
Laila Stålgärde

Ersättare
Per-Erik Ling
Matz Leckremo



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge

Valberedning

Valberedningen består av Margaretha Westman och Sonja Lindström, Elisabet Ekman avgick vid stämman.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 420 (419) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 23 (31) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	785	762	762	762	762
Totala intäkter kr/kvm	831	804	803	799	796
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	315	324	313	288	255
Belåning, kr/kvm	2 348	2 395	2 447	2 484	2 514
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	435	419	440	426	430
Energikostnader kr/kvm	216	193	217	203	216

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband 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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

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.

Nyckeltalet 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.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge

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 procentenhet 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.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea 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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	22 129	21 413	21 373	21 270	21 207
Resultat efter finansiella poster	5 279	436	3 410	5 343	5 082
Soliditet	42%	40%	39%	36%	34%

(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 avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	23 616 767
Jämförelsestörande post	- 1 488 000
Rörelsekostnader	- 17 588 990
Finansiella poster	- 748 370
Årets resultat	3 791 407
Planerat underhåll	+ 2 406 555
Avskrivningar	+ 2 183 184
Årets sparande	8 381 146
Årets sparande per kvm total vta	315

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 878 095	0	17 685 953	24 607 607	435 924
Reservering till fond 2018			3 028 000	-3 028 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-2 406 555	2 406 555	
Balanserat i ny räkning				435 924	-435 924
Årets resultat					5 279 407
Belopp vid årets slut	2 878 095	0	18 307 398	24 422 086	5 279 407

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	25 043 531
Årets resultat	5 279 407
Reservering till underhållsfond	-3 028 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 406 555
Summa till stämmans förfogande	29 701 493

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	29 701 493
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	22 128 767	21 412 547
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 488 000	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-11 596 076	-11 153 542
Övriga externa kostnader	Not 4	-632 458	-408 729
Planerat underhåll		-2 406 555	-6 001 240
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-770 716	-633 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 183 184	-2 186 770
Summa rörelsekostnader		-17 588 990	-20 383 974
Rörelseresultat		6 027 777	1 028 573
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	20 848	25 821
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-769 218	-618 469
Summa finansiella poster		-748 370	-592 648
Årets resultat		5 279 407	435 924

**HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 97 879 036 94 430 621

Pågående nyanläggningar

Not 9 10 991 559 14 389 771

108 870 595 108 820 392*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Andra långfristiga fordringar

Not 11 0 960 000

500 960 500

Summa anläggningstillgångar

108 871 095 109 780 892**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

11 147 0

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 851 977 4 654 651

Placeringskonto HSB Stockholm

23 067 23 000

Övriga fordringar

Not 12 65 702 113 402

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 591 703 497 257

5 543 596 5 288 311

Kortfristiga placeringar

Not 14 5 500 000 0

Kassa och bank

Not 15 36 195 22 747

Summa omsättningstillgångar

11 079 792 5 311 057**Summa tillgångar**

119 950 887 115 091 949

**HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 878 095	2 878 095
Yttre underhållsfond		18 307 398	17 685 953
		<u>21 185 493</u>	<u>20 564 048</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		24 422 086	24 607 607
Årets resultat		5 279 407	435 924
		<u>29 701 493</u>	<u>25 043 531</u>
Summa eget kapital		<u>50 886 986</u>	<u>45 607 579</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	61 122 169	62 372 169
		<u>61 122 169</u>	<u>62 372 169</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 400 000	1 400 000
Leverantörsskulder		2 502 539	1 093 765
Skatteskulder		44 258	45 142
Fond för inre underhåll		1 125 980	1 090 337
Övriga skulder	Not 18	21 493	22 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 847 461	3 460 325
		<u>7 941 732</u>	<u>7 112 202</u>
Summa skulder		<u>69 063 901</u>	<u>69 484 371</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>119 950 887</u>	<u>115 091 949</u>

**HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	5 279 407	435 924
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 183 184	2 186 770
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 462 591	2 622 694
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 893	28 086
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	829 531	757 776
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 234 229	3 408 557
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 233 387	-13 989 064
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	960 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 273 387	-13 989 064
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 250 000	-1 390 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 250 000	-1 390 000
Årets kassaflöde	5 710 842	-11 970 507
Likvida medel vid årets början	4 700 398	16 670 905
Likvida medel vid årets slut	10 411 240	4 700 398

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 BFNAR 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1,5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % 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 34 195 tkr.

**HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	19 847 880	19 269 912
	Hyror	1 711 210	1 691 823
	Bredband	471 500	471 048
	Övriga intäkter	286 365	114 842
	Bruttoomsättning	22 316 955	21 547 625
	Avgifts- och hyresbortfall	-86 994	-34 838
	Hyresförluster	-1 177	-223
	Avsatt till inre fond	-100 017	-100 017
		22 128 767	21 412 547
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Vinst vid avyttring andelar Midgård Konferenscenter HB	1 488 000	0
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 565 875	1 542 508
	Reparationer	1 085 907	1 263 865
	El	2 144 949	1 715 182
	Uppvärmning	2 643 918	2 580 658
	Vatten	963 473	847 057
	Sophämtning	394 288	426 395
	Fastighetsförsäkring	263 400	236 276
	Kabel-TV och bredband	675 880	640 357
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	495 658	488 750
	Förvaltningsarvoden	1 355 209	1 412 494
	Övriga driftkostnader	7 529	0
		11 596 086	11 153 542
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	64 785	53 702
	Administrationskostnader	372 208	224 999
	Extern revision	27 825	27 225
	Konsultkostnader	78 000	13 163
	Medlemsavgifter	89 640	89 640
		632 458	408 729
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	287 500	266 850
	Revisionsarvode	12 500	17 700
	Övriga arvoden	17 300	20 300
	Löner och övriga ersättningar	261 850	170 500
	Sociala avgifter	142 729	105 805
	Pensionskostnader och förpliktelser	5 793	1 930
	Övriga personalkostnader	43 044	50 608
		770 716	633 693
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 863	2 764
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	67	23
	Ränteintäkter skattekonto	0	39
	Ränteintäkter HSB bunden placering	17 488	21 209
	Övriga ränteintäkter	1 430	1 786
		20 848	25 821
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	769 147	617 644
	Övriga räntekostnader	71	825
		769 218	618 469



HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	148 484 183	148 484 183
Anskaffningsvärde mark	2 430 000	2 430 000
Årets investeringar	5 631 599	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 545 782	150 914 183
Ingående avskrivningar	-56 483 562	-54 319 070
Årets avskrivningar	-2 183 184	-2 164 492
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 666 746	-56 483 562
Utgående bokfört värde	97 879 036	94 430 621
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	147 000 000	147 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 384 000	2 384 000
Summa taxeringsvärde	210 584 000	210 584 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	14 389 771	400 707
Årets investeringar	-3 398 212	13 989 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 991 559	14 389 771
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	960 000	960 000
Årets investeringar	-960 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	960 000
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	63 302	107 559
Övriga fordringar	2 400	5 843
	65 702	113 402
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	587 343	497 257
Upplupna intäkter	4 360	0
	591 703	497 257
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 500 000	0
	5 500 000	0

**HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 15	Kassa och bank					
	Nordea	36 195	22 747			
		36 195	22 747			
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån	30734297	0,70%	2019-07-28	6 158 772	600 000
	SE-Banken Bolån	36134127	1,99%	2023-03-28	18 539 900	0
	SE-Banken Bolån	36134283	1,32%	2021-03-28	7 205 397	0
	SE-Banken Bolån	36603445	0,93%	2020-12-28	3 070 000	400 000
	SE-Banken Bolån	37295981	1,70%	2020-03-28	6 000 000	0
	SE-Banken Bolån	39173743	0,79%	2020-09-28	11 448 100	0
	SE-Banken Bolån	39174103	0,79%	2020-09-28	7 000 000	0
	Stadshypotek	975951	1,67%	2021-09-30	3 100 000	400 000
					62 522 169	1 400 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					61 122 169
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					55 522 169
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				36 332 297	36 332 297
Not 17	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 400 000	1 400 000
Not 18	Övriga skulder					
	Källskatt				20 268	16 778
	Övriga kortfristiga skulder				1 225	5 855
					21 493	22 633
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				140 900	13 436
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 589 598	1 761 794
	Övriga upplupna kostnader				1 116 963	1 685 095
					2 847 461	3 460 325
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 20	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den 2019-02-17



Anki Bokvist



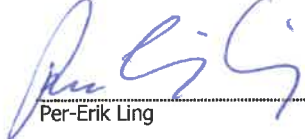
Conny Bokvist



Hasse Hultman



Kent Erlandsson



Per-Erik Ling



Matz Leckremo



Mona Bergström-Ling



Laila Stålgärde

Vår revisionsberättelse har 2019-03-10 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Joakim Mattsson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 räkenskapsår 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vikingen i Haninge för räkenskapsår 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser 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.

Haninge den 10/3 2019



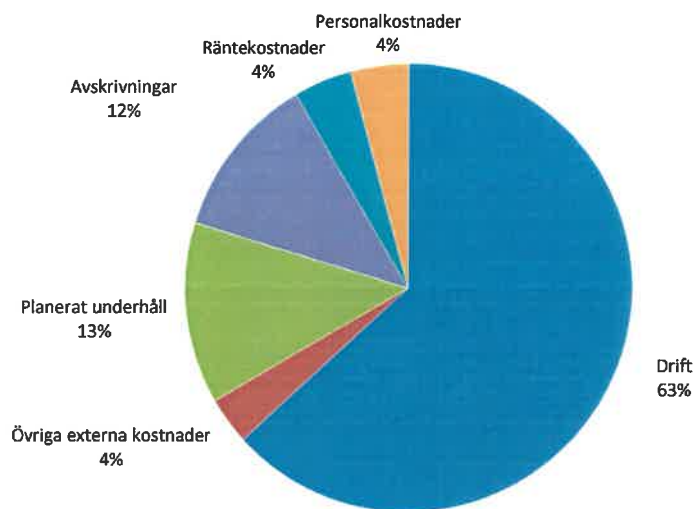
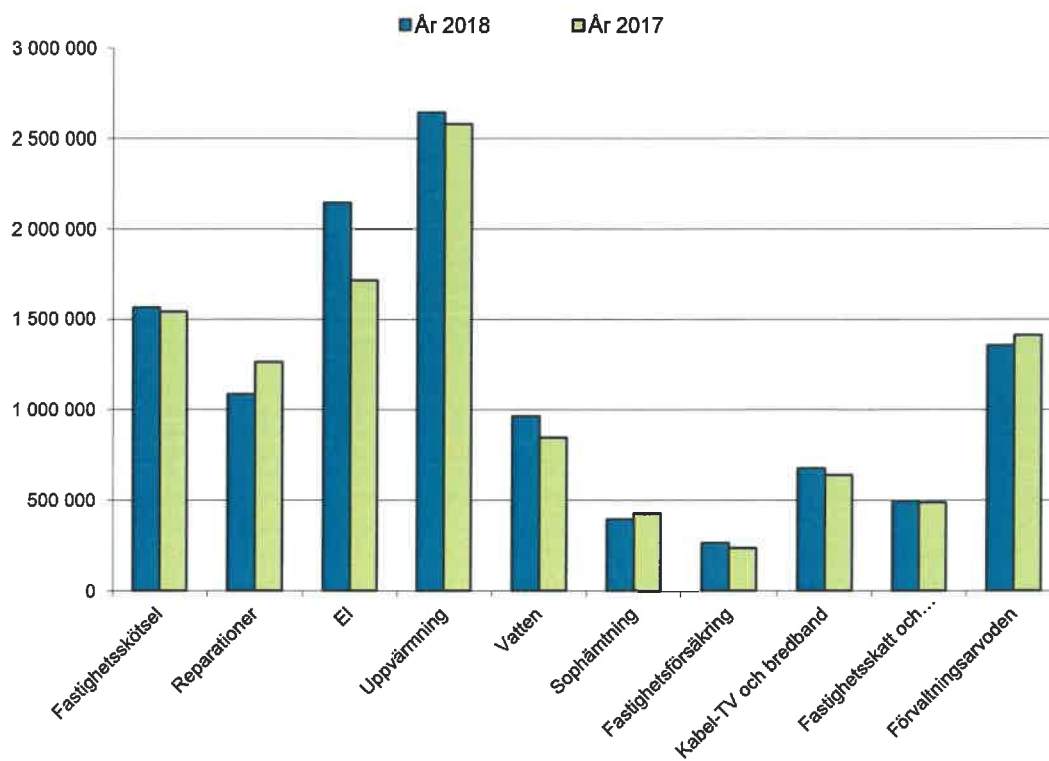
Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Sara Sebelius

Av föreningen vald revisor

HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader




PROPOSITION TILL HSB BRF VIKINGEN FÖRENINGSTÄMMA DEN 2019-04-25

FÖNSTERBYTE

Bakgrund

Föreningens hus är över 50 år gamla och således även fasaden. Nu har fasaden slitits till sådan grad att det är dags för en renovering.

På stämman 2018 gavs styrelsen mandat att genomföra fasadbyte i föreningen. Styrelsen har sedan beslutet utrett frågan vad som ska göras med fasaderna för att få den mest optimala lösningen utifrån de förutsättningarna som finns. Stora kostsamma renoveringar med spricklagning och målning av fasadputsen har skett många gånger under åren. Behovet av dessa renoveringar ökar desto längre ett fasadbyte uteblir.

Nu är man i ett läge där man bedömer att ytterligare renovering inte längre är lönsamt för föreningen.

En helt ny fasad resulterar i en långvarigt hållbar fasad med minimalt underhåll under många år. Ny fasad ger ett ökat klimatskydd och likvärdig komfort i samtliga lägenheter med jämnare värme. Man säkerställer också att väggarna sitter fast i huset och dessutom ger det ett enhetligt utseende.

I samband med denna stora investering säger erfarenheten att det faller sig naturligt att tilläggsisolera fasaden samt byta ut samtliga fönster för att inte behöva göra detta i efterhand inom den närmsta framtiden.

Tilläggsisolering ger ett bättre inomhusklimat samt lägre uppvärmningskostnader för föreningen. Nya fönster ger också lägre uppvärmningskostnader, minskar kalldrag och ökar komforten inomhus.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta om att styrelsen ges mandat att starta arbetet med fönsterbyte i samband med fasadbytet, enligt lämnad information.

// Styrelsen i HSB Brf Vikingen



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)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor