



ÅRSREDOVISNING 2019



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.

MEDLEMMAR I HSB BRF VIKINGEN

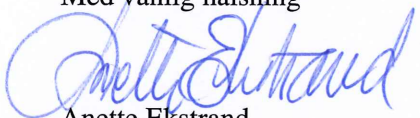
Bilagat finner ni föreningens Årsredovisningen med verksamhetsberättelse avseende räkenskapsåret 2019.

Denna årsredovisning ersätter tidigare utdelad. HSB Stockholm har av misstag inte fått med alla sidor tillhörande årsredovisningen. Den mänskliga faktorn har varit avgörande för detta.

HSB ser därför över sina rutiner för att liknande händelser inte skall upprepas.

Vi ber Er ödmjukast om ursäkt för det inträffade.

Med vänlig hälsning



Anette Ekstrand
Verksamhetschef Internservice
Tel: 010-442 10 18
anette.ekstrand@hsb.se

HSB BRF VIKINGEN KALLELSE ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Bostadsrättsförening Vikingen kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоорdförande
3. anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. val av minst två-fyra 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 medlemmar
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. val av styrelsens styrelseledamöter och suppleanter
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 ombud och ersättare 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 och styrelsens förslag 1-17)
25. föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

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. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Bilaga till dagordning

Punkt 24 på dagordningen av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen:

1. Tvättstugetider. Oflexibel begränsning av medlemmars tillgång till tvättstugorna
2. Portar som öppnas ut mot parkeringen
3. Tvättstugorna. En begränsning av medlemmarnas tillgång till tvättstugorna
4. Redovisning av budget
5. Gör föreningslokalen tillgänglig för samtliga medlemmar
6. Utförlig information angående planerade arbeten
7. Gör protokoll från styrelsemöten tillgängliga för medlemmar i föreningen
8. Mindre arbeten inom föreningen
9. Redovisning av löner och övriga ersättningar
10. Skapa en inloggningsskyddad informationsportal
11. Gör underhållsplanen tillgänglig för föreningens medlemmar
12. Direktiv gällande valberedningens arbetssätt
13. Avsluta arbetet med STOFIX anlita proffs
14. Motioner till stämman 20 från Lena Andersson
 1. Gymmet
 2. Tydligare redovisning
 3. Redovisning av timmar utöver styrelseuppdrag, arbetsbeskrivning
 4. Policy för kontantutlägg
 5. Alkohol i föreningen
 6. Arvode för styrelsen Skype
 7. Underhåll behov -kostnader
 8. Snickerilokal
 9. Belopp och hur det anges
 10. Ta del av redovisning förra året
 11. Dokument från styrelsen
 12. Abonnemang på elen
 13. Rysseviken AB
 14. Upphandlingar
 15. Arbetsmiljö
 16. Valberedningens arbete
 17. Fyllnadsval
 18. Indexhöjning
 19. Hänga ut personer

15. Motioner från familjen Wester

1. Fri tillgång till våra tvättstugor
2. Redovisning av vår ekonomi samt information
3. Styrelsens uppdrag
4. Borttagen p.g.a anklagelser mot styrelsen, hanteras på annat sätt
5. Nyttjande av våra lokaler
6. Tveksamheter gällande elen

16. Styrelsens förslag till valberedningsinstruktion

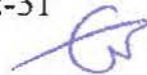
17. Styrelsens förslag till formkrav för motioner

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge

Org.nr 712400-1855

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31



1. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR 2019

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.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	21 343	23 617	21 413	21 373	21 270
Resultat efter finansiella poster	2 189	5 279	436	3 410	5 343
Årsavgift, kr/kvm	722	785	762	762	762
Drift, kr/kvm	443	435	419	440	426
Belåning, kr/kvm	2 290	2 348	2 395	2 447	2 484
Soliditet, %	45%	42%	40%	39%	36%
Totala intäkter	801	887	804	803	799
Sparande till underhåll/ nv kr/kvm	281	315	324	313	288
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Energikostnader kr/kvm	209	216	193	217	203

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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 lokaler. 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.

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.

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.

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 medlemmarnas hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

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	21 342 513
Rörelsekostnader	- 18 286 665
Finansiella poster	-814 681
Årets resultat	2 241 166

Planerat underhåll	+ 2 822 757
Avskrivningar	+ 2 430 834
Årets sparande	7 494 758

Årets sparande per kvm total yta 281

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 878 095	18 307 398	24 422 086	5 279 407
Reservering till fond 2019		3 337 000	-3 337 000	
Anspråktagande till fond 2019		-2 822 757	2 822 757	
Balanserat i ny räkning			5 279 407	-5 279 404
Årets resultat				2 241 166
Belopp vid årets slut	2 878 095	18 821 641	29 187 250	2 241 166

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

Balanserat resultat	29 701 493
Årets resultat	2 241 166
Reservering till underhållsfond	-3 337 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 822 757
Summa till stämmans förfogande	31 428 416

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	31 428 416
-------------------------	-------------------

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 2019-04-25. Vid stämman deltog 60 röstberättigade medlemmar. På stämman fattades sedvanliga stämmobeslut. Styrelsen hade lämnat in en proposition gällande byte av fönster i samband med fasadrenovering vilket stämmande beslutade.

Tidigare motioner

Stämman	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.

2. Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 418 (420) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019(2018). Under året har 22 (23) överlåtelse skett. Genomsnittligt försäljningspris per kvm är 25 317.

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

Styrelsen har under 2019-04-25 (stämmodatum) - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mona Bergström-Ling, Laila Stålgärde, Matz Leckremo, Kenth Erlandsson

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Sara Sebelius	Föreningsvald ordinarie
Mikael Wester	Föreningsvald suppleant
Joakim Mattson 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

Anki Bokvist

Kenth Erlandsson

Laila Stålgärde

Ersättare:

Hans Hultman

Matz Leckremo

Förvaltning och Fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

HSB Stockholm har under 2019 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration). Kostnaden för detta avtal var 362 851 kr ex moms

Teknisk förvaltning

HSB Stockholm har under 2019 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Johan Broo. Kostnaden för detta avtal var 677 391 kr ex moms

Fastighetsskötsel

HSB Stockholm har under 2019 svarat för fastighetsskötseln av våra fastigheter. Fastighetsskötare har varit André Leckremo. Kostnaden för detta avtal var 378 421 kr ex moms

Drift och Energi

HSB Stockholm har under 2019 svarat för Drift och Energiförvaltning av våra fastigheter. Drifttekniker har varit Anton Karlsson. Kostnaden för detta avtal var 61 665 kr ex moms

Mark och Trädgård

Spira mark AB har under 2019 svarat för skötseln av mark och trädgårdsskötseln genom Jan Boman. Kostnaden för detta avtal var 466 800 kr ex 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 elnätning
- 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

Avgiften sänktes 2019-01-01 med 10% i samband med att individuell elmätning (IMD) infördes.

Under 2020 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 2019

Färdigställt låssystemet

Färdigställt totalrenovering av tvättstugorna på Utgårdsvägen 34 samt Utgårdsvägen 10

Målning av trapphus inklusive källargångar Odenvägen 25-31

Genomfört lekplatsbesiktning samt åtgärder utifrån besiktningen

Lagat fasadsprickor

Linjemålning parkeringsyta Utgårdsvägen 22-26

Stamspolning

Infört individuell elmätning och debitering av el

UPS installerat på Sleipnervägen/Odenvägen hus 13,14 och 15

Påbörjat dränering av alla grunder då den är uttjänt samt förbereda inför kommande fasadrenovering

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Åtgärd</i>
2020-	Fasadrenovering påbörjas
2020-	Fönsterbyte i samband med fasadrenovering
2020	Totalrenovering av tvättstugorna på Odenvägen 17-23
2020	Trapphusmålning Odenvägen 17-23
2020	Målning av parkeringslinjer
2020	Ev ombyggnad av lokal Sleipnervägen 20
2022-23	Injustering av samtliga radiatorer i värmesystemet

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Åtgärd</i>
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
2013-16	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 48
2018	Målning av trapphusen inkl källargångar Sleipnerv. 22-28

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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-08-28. Medverkande vid besiktningen var medlemmar ur styrelsen och 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

Bovårdar

I syfte att förbättra boendeservicen har vi inom föreningen en tillgång i form av Bovårdar Kenth Erlandsson och Pelle Ling som tillika är ledamöter i bostadsrättsföreningens styrelse. Några ord som kan sammanfatta styrelsens målsättning med Bovårdarna 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. Bovårdarna håller koll i miljöhuset samt medverkar t.ex. som hjälp och stöd i vardagsnära och praktiska frågor kring boendet. Bovårdarna är också oftast med vid olika typer av arbeten och besiktningar som behöver utföras i föreningen ex. besiktning av garage. Styrelsen vill 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. Har under året genomfört:

- Tisdagskaffe
- Medlemsaktiviteter
- Styrelsemöten
- 5 temaföreläsningar
- En guidad tur i Nacka
- Besökt Samtorps gård
- En kryssning till Åland.

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:

- Två teaterbesök
- En kryssning
- En sightseeing med amfibiebuss i Stockholm

Vikinganytt/ Vikingens hemsida

Vikingens har en egen hemsida samt en egen informationstidning utkommer fyra ggr per år.

Ansvarig för hemsidan och redaktör för tidningen är Laila Stålgärde

Styrelsen har utöver detta ordnat gemensamma träffar där samtliga medlemmar bjudits in. Under året:

- Familjedag
- Årsoppekväll med mingel

Arvoden och löner

Enligt stämmobeslut 2019-04-25 har arvoden beslutats. (Inkomstbasbelopp år 2019 är 64 400 kr)

- Styrelsen 5,25 inkomstbasbelopp
- Arbete utöver styrelseuppdraget, ersätts med 250 kr per timme
- Representanter i Samarbetsrådet i Haninge med 700 kr per bevisat 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 uppräkningsom 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 1377 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.

År	Årets kassaflöde	Summa likvida medel årets slut
2020	765 032	9 165 032
2021	1 885 092	11 050 124
2022	1 067 092	12 117 215
2023	-2 845 645	9 271 571
2024	-450 909	8 820 662

Belopp i tkr.

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

År	Föreningens sparande/ per kvm total yta
2020	243
2021	240
2022	235
2023	231
2024	233

Högt eller lågt sparande?	
Hög	251+ kr/kvm
Normal	171–250 kr/kvm
Låg till	
Måttlig	101–170 kr/kvm
Låg	<100 kr/kvm

Baserat på föreningens sparande och genomsnittliga underhållskostnad klarar föreningen att reservera de medel som underhållsplanen rekommenderar

Föreningens räntekänslighet kommer minska tack vare amortering.

	2020	2021	2022	2023	2024
Långfristiga lån	84 072 169	81 672 169	78 772 169	75 372 169	71 972 169
Årsavgifter	18 619 590	18 992 000	19 372 000	19 759 000	20 154 000
Föreningens räntekänslighet	5	4	4	4	4



Låg belåning	<3 000 kr/kvm
Låg till måttlig belåning	3 000-6 000 kr/kvm
Måttlig till hög belåning	6 000-9 000 kr/kvm
Hög belåning	> 9 000 kr/kvm

	2020	2021	2022	2023	2024
Långfristiga lån	84 072 169	81 672 169	78 772 169	75 372 169	71 972 169
Yta (total)	26 629	26 629	26 629	26 629	26 629
Belåning/kvm	3 157	3 067	2 958	2 830	2 703

Sammanfattning:

Föreningen står inför stora underhållsåtgärder som dränering och fasad. 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	21 342 513	22 128 767
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	1 488 000
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-11 798 067	-11 596 076
Övriga externa kostnader	Not 4	-453 496	-632 458
Planerat underhåll		-2 822 757	-2 406 555
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-781 511	-770 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 430 834	-2 183 184
Summa rörelsekostnader		-18 286 665	-17 588 990
Rörelseresultat		3 055 847	6 027 777
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	24 652	20 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-839 333	-769 218
Summa finansiella poster		-814 681	-748 370
Årets resultat		2 241 166	5 279 407

**HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	107 795 616	97 879 036
Pågående nyanläggningar	Not 9	4 548 600	10 991 559
		<u>112 344 216</u>	<u>108 870 595</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>112 344 716</u>	<u>108 871 095</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 120	11 147
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 972 201	4 851 977
Placeringskonto HSB Stockholm		23 090	23 067
Övriga fordringar	Not 11	152 555	65 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	371 118	591 703
		<u>6 528 083</u>	<u>5 543 596</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	5 500 000
Kassa och bank	Not 14	28 402	36 195
Summa omsättningstillgångar		<u>6 556 485</u>	<u>11 079 792</u>
Summa tillgångar		118 901 200	119 950 887

**HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 878 095	2 878 095
Yttre underhållsfond		18 821 641	18 307 398
		<u>21 699 736</u>	<u>21 185 493</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		29 187 250	24 422 086
Årets resultat		2 241 166	5 279 407
		<u>31 428 416</u>	<u>29 701 493</u>
Summa eget kapital		<u>53 128 152</u>	<u>50 886 986</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>59 572 169</u>	<u>61 122 169</u>
		59 572 169	61 122 169
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 400 000	1 400 000
Leverantörsskulder		654 838	2 502 539
Skatteskulder		31 616	44 258
Fond för inre underhåll		1 162 723	1 125 980
Övriga skulder	Not 17	21 300	21 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>2 930 403</u>	<u>2 847 461</u>
		6 200 879	7 941 732
Summa skulder		65 773 048	69 063 901
Summa eget kapital och skulder		<u>118 901 200</u>	<u>119 950 887</u>

**HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 241 166	5 279 407
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 430 834	2 183 184
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 672 001	7 462 591
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	135 760	-57 893
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 740 853	829 531
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 066 908	8 234 229
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 904 455	-2 233 387
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	960 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 904 455	-1 273 387
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 550 000	-1 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 550 000	-1 250 000
Årets kassaflöde	-4 387 547	5 710 842
Likvida medel vid årets början	10 411 240	4 700 398
Likvida medel vid årets slut	6 023 692	10 411 240

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.

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 1,42% 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 1 377 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	18 257 643	19 847 880
	Årsavgifter el	946 037	0
	Hyrer	1 704 126	1 711 210
	Bredband	471 000	471 500
	Övriga intäkter	153 243	286 365
	Bruttoomsättning	21 532 049	22 316 955
	Avgifts- och hyresbortfall	-82 904	-86 994
	Hyresförluster	-6 615	-1 177
	Avsatt till inre fond	-100 017	-100 017
		21 342 513	22 128 767
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Vinst vid avyttring andelar Midgård Konferenscenter HB	0	1 488 000
		0	1 488 000
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	1 676 433	1 565 875
	Reparationer	1 427 663	1 085 907
	El	2 005 641	2 144 949
	Uppvärmning	2 437 856	2 643 908
	Vatten	1 120 882	963 473
	Sophämtning	395 565	394 288
	Fastighetsförsäkring	242 301	263 400
	Kabel-TV och bredband	596 099	675 880
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	524 438	495 658
	Förvaltningsarvoden	1 345 879	1 355 209
	Övriga driftkostnader	25 309	7 529
		11 798 067	11 596 076
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	68 173	64 785
	Administrationskostnader	251 562	372 208
	Extern revision	27 863	27 825
	Konsultkostnader	16 258	78 000
	Medlemsavgifter	89 640	89 640
		453 496	632 458
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	289 800	287 500
	Revisionsarvode	19 320	12 500
	Övriga arvoden	51 000	17 300
	Löner och övriga ersättningar	246 591	261 850
	Sociala avgifter	121 918	142 729
	Pensionskostnader och förpliktelser	2 833	5 793
	Övriga personalkostnader	50 049	43 044
		781 511	770 716
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 471	1 863
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	23	67
	Ränteintäkter HSB bunden placering	22 202	17 488
	Övriga ränteintäkter	956	1 430
		24 652	20 848
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	834 839	769 147
	Övriga räntekostnader	4 494	71
		839 333	769 218



HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	154 115 782	148 484 183
Anskaffningsvärde mark	2 430 000	2 430 000
Årets investeringar	12 347 414	5 631 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 893 196	156 545 782
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-58 666 746	-56 483 562
Årets avskrivningar	-2 430 834	-2 183 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 097 580	-58 666 746
Utgående bokfört värde	107 795 616	97 879 036
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	196 000 000	147 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	69 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 406 000	2 384 000
Summa taxeringsvärde	274 206 000	210 584 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	10 991 559	14 389 771
Årets investeringar	5 904 455	2 233 387
Omklassificering till byggnad	-12 347 414	-5 631 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 548 600	10 991 559
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	100 554	63 302
Övriga fordringar	52 001	1 175
	152 555	64 477
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	371 118	587 343
Upplupna intäkter	0	4 360
	371 118	591 703
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	5 500 000
	0	5 500 000
Not 14 Kassa och bank		
Nordea	28 402	36 195
	28 402	36 195

**HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 15	Skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	30734297	0,57%	2020-09-28	5 408 772	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	0,54%	2020-09-28	2 670 000	400 000
SE-Banken Bolån	37295981	1,70%	2022-03-28	6 000 000	0
SE-Banken Bolån	39173743	0,54%	2020-09-28	11 448 100	0
SE-Banken Bolån	39174103	0,54%	2020-09-28	7 000 000	0
Stadshypotek	975951	1,67%	2021-09-30	2 700 000	400 000
				60 972 169	1 400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 59 572 169

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 53 972 169

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 35 235 397 36 332 297
Kommunal Borgen 29 988 000 29 988 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
				1 400 000	1 400 000

Not 17 Övriga skulder

Källskatt	21 300	20 268
Övriga kortfristiga skulder	0	1 225
	21 300	21 493

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 663	140 900
Förutbetalda hyror och avgifter	1 749 261	1 589 598
Övriga upplupna kostnader	1 169 479	1 116 963
	2 930 403	2 847 461

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Haninge, den 2020-03-05

Anki Bokvist
Anki Bokvist

Conny Bokvist
Conny Bokvist

Hasse Hultman
Hasse Hultman

Joakim Lernehav
Joakim Lernehav

Kent Erlandsson
Kent Erlandsson

Laila Stålgärde
Laila Stålgärde

Matz Leckremo
Matz Leckremo

Mona Bergström-Ling
Mona Bergström-Ling

Per-Erik Ling
Per-Erik Ling

Vår revisionsberättelse har 2020-03-05 lämnats beträffande denna årsredovisning

Sara Sebellius
Sara Sebellius

Joakim Mattsson
Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Borevision av HSB Riksförbund förordnad revisor

Handwritten signature

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 år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

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 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.
- skeffar 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 Brf Vikingen i Haninge för år 2019 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. Revisor 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:

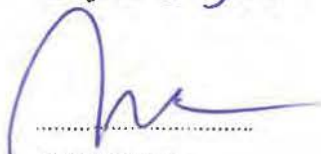
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 5/3 2020



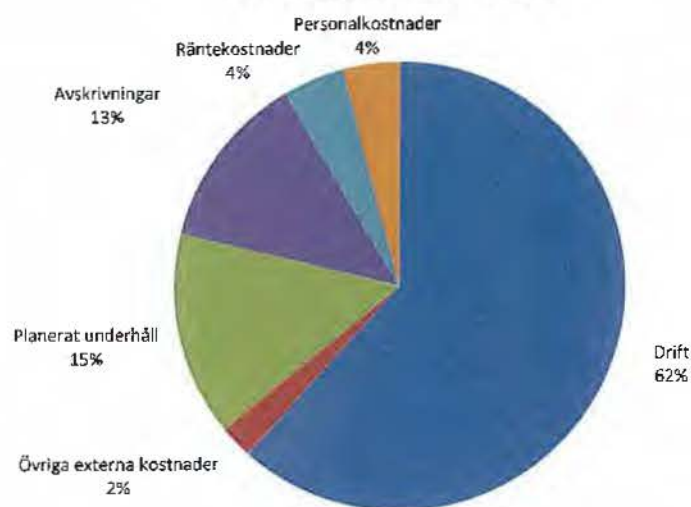
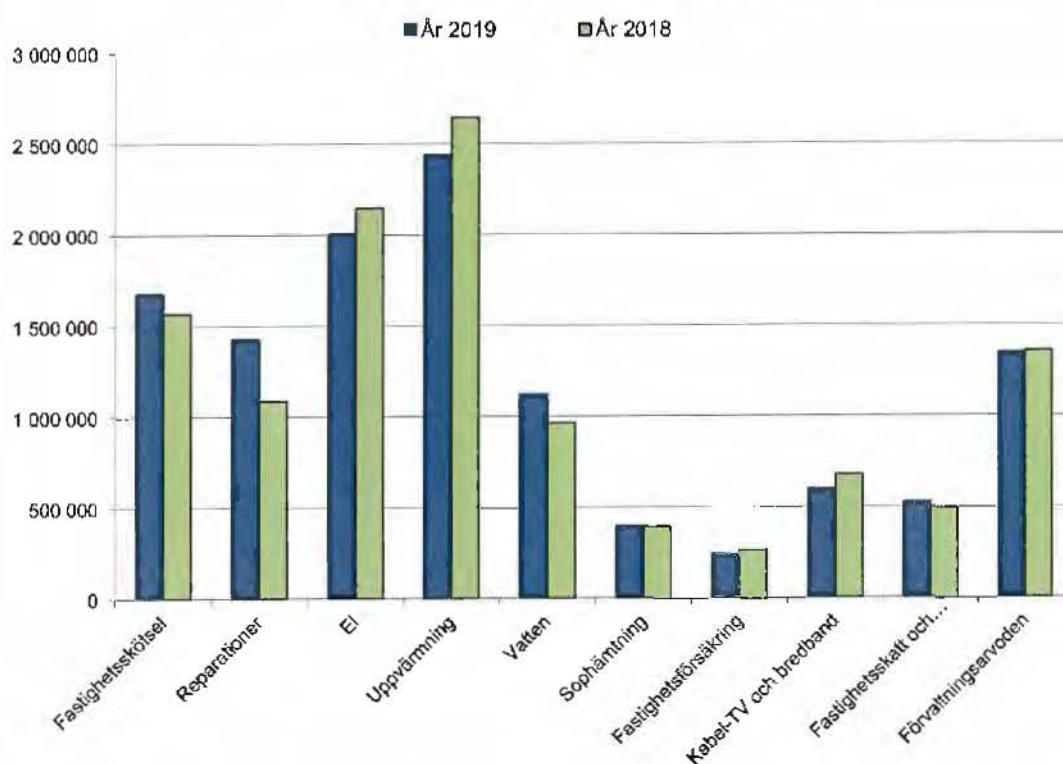
Joakim Mattsson

BoRevision 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)

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 omsättnings-tillgångar 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. Omsättnings-tillgångar 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