
Bostadsrättsföreningen Vikingavägen 1



**Årsredovisning för
Brf Vikingavägen 1
769608-7209**

**Räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31**

Brf Vikingavägen 1

Org.nr 769608-7209

ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vikingavägen 1 avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Efter val vid den ordinarie föreningsstämman den 28 maj och konstitueringsmöte den 1 juni 2020 fick styrelsen följande sammansättning.

Styrelse

Mladen Milenkovic	ordförande
Elin Sperber Ossiansson	sekreterare
Gunnar Jernmo	kassör
Cristian Carabelea	suppleant
Karin Wittzell	suppleant

Revisor

Eva Hellman	Hellman redovisning och ekonomi AB
-------------	------------------------------------

Valberedning

Emilia Rasmusson

Allmänt

Bostadsrättsföreningen Vikingavägen 1 registerades hos Bolagsverket 2005-06-14.

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Barkassen 8 med adresserna Vikingavägen 1A och 1B, Södertälje kommun. Marken är upplåten med tomträtt. Huset byggdes 1957 och renovering inkl. stambyte utfördes 1992-1993. Föreningen tillträdde fastigheten den 1 november 2005. Den totala ytan för fastigheten är 2543 kvadratmeter (boarea och lokalarea).

Verksamheten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2020, närvarande 15 medlemmar. Styrelsen har under 2020 haft tolv (12) protokollförda sammanträden.

Föreningen upplåter 29 bostadslägenheter med bostadsrätt och 0 lokaler med bostadsrätt samt 1 bostadslägenhet med hyresrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Medlemsinformation

Gemensam städdag genomfördes den 30 maj och 3 oktober. Deltagarantalet var 14 personer under vårstädningen och 13 personer under höststädningen. Under året har tre (3) överlåtelse av bostadsrätter skett. Samtliga köpare har beviljats medlemskap i föreningen samt att samtliga säljare har beviljats utträde ur föreningen. Antalet medlemmar i föreningen vid årets slut uppgår till 42 personer.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna Sverige.

2020
M BH EF

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Allians försäkringsmäklare genom medlemsskapet i Bostadsrätterna. I försäkringen ingår en s.k. styrelse-ansvarsförsäkring.

Inför köp och bildande av föreningen genomfördes en besiktning av fastigheten 2005-03-15.

Inga ombyggnationer har skett i själva fastigheten.

Löpande underhåll har genomförts efter uppkomna behov under året.

Föreningen har tecknat ett avtal med Anticimex beträffande företagstjänst för skadedjursbekämpning med distansövervakning.

Södertörns brandsförsvarsförbund gjorde i januari 2020 en brandskyddskontroll i fastigheten enligt Lag om skydd mot olyckor. Vid tillsynsbesöket och genomgång av föreningens brandskyddsarbete noterades inga brister.

I april 2020 gjordes en redovisning till Energimyndigheten beträffande energianvändningen i fastigheten.

I mars 2020 genomfördes en stamspolning för köksavlopp på den sydvästra stammen med hjälp av Foria. Resultatet filmades och filmen finns hos föreningen.

Under sommaren genomfördes reparation och målning av taket på höghuset. I samband med detta installerades säkerhetsanordningar i form av gångbryggor, vajersystem och takstege till skorsten.

Utbyte och reparation av plåt gjordes på skorstenen.

Åtgärder av taket på den lägre utbyggnaden av huset planeras in under kommande år.

Vattenskadan i 1104 och restaurangen slutreglerades av försäkringsbolaget efter sommaren.

Föreningen erhöll inte full ersättning för sina kostnader enligt gällande försäkringsregler, bland annat de åldersavdrag som försäkringsbolaget beräknade.

Miljöstationen har målats om utvändigt.

En skada i fasadputs i höjd med våning 2 har åtgärdats.

På grund av inbrottsförsök har nya metallister svetsats på nedre ytte källardörren och tvättstugedörren.

En tvättmaskin byttes ut i tvättstugan i januari 2020.

Föreningen har utrett förändringar i cykelrummet för att bättre få plats med fler cyklar.

Det visade sig att föreslagna lösningar inte fungerade för cykelrummets utformning och storlek.

Arbetet för en lösning av problemet fortsätter.

Ett rökförbud infördes under hösten vid husets entré-område och skyltar har satts upp.

Ekonomi

Inga avgiftsförändringar för bostadsrätterna har skett under 2020.

Avgifter för lokaler har under 2020 höjts enligt gällande indexavtal.

Sedan den 1 januari 2010 sköter föreningens styrelse själva all ekonomisk förvaltning. Inga negativa effekter av detta har kunnat iakttagas under 2020.

Likviditeten under året har varit tillfredsställande och inte inneburit några problem beträffande betalningsförmågan till bank vad gäller lån och till leverantörer av varor och tjänster.

Amortering för de långfristiga lånen sker med 180 000 kr per år.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Taxeringsvärdet för fastigheten Barkassen 8 är 21771 tkr.

Föreningen ansökte om bidrag enligt Förordningen om statligt stöd för tillfällig hyresrabatt för restauranglokalens hyra.

Ansökan beviljades med nedsättning av hyran med 50 % under 3 månader.

På grund av den pågående pandemin har restaurangen inte kunnat betala all hyresavgift. Styrelsen beslutade därför att göra en avskrivning med 50 % av den skuld som fanns vid årets slut

3(8)

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1970	1949	2 014	2 010	1 973
Rörelseresultat	325	323	436	429	622
Resultat efter finansposter	81	72	79	59	50
Balansomslutning	31 146	31 573	31 604	31 637	31 636
Fond för yttre underhåll	196	587	522	469	416
Soliditet (%)	47	47	46	46	46

Förändringar i eget kapital

	BUNDET EGET KAPITAL			FRITT EGET KAPITAL		
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Fond för yttre u-håll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 985 000	390 000	18 079 392	587 897	-19 081 368	71 881
Disposition enl. stämmobeslut				-391 732	6 569	-71 881
Överföringsbelopp			-171 188		171 188	
Årets resultat						80 796
Belopp vid årets utgång	14 985 000	390 000	17 908 204	196 165	-18 903 611	80 796

Överföringsbeloppet motsvarar storleken på avskrivningarna på uppskrivet värde av byggnaden och redovisas i enlighet med årsredovisningslagens 4 kap. 8 § pkt 2.

Uppskrivningsvärdet på byggnaden (netto) uppgår i bokslutet till samma nivå som uppskrivningsfonden.

Resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar; avsättningen uppgår till 0,3 % av taxeringsvärdet (21771 000 kr), kronor 65313.

Stämman har följande ansamlade förlust att behandla (kronor):

Balanserat resultat	-18 903 611
Årets resultat	80 796
	-18 822 815

Styrelsen föreslår:

Överföres till fond för yttre underhåll	65 313
Balanseras i ny räkning	-18 888 128
	-18 822 815

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

RESULTATRÄKNING	Not	2020 01 01 2020 12 31	2019 01 01 2019 12 31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1, 2	1970 710	1 949 524
		1970 710	1 949 524
Rörelsekostnader			
Underhålls- och driftskostnader	3	- 1 352 008	- 1 334 519
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1,5,6	- 293 513	- 291 233
		- 1 645 521	- 1 625 752
RÖRELSERESULTAT		325 189	323 772
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	- 244 393	- 251 891
		- 244 393	- 251 891
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		80 796	71 881
ÅRETS RESULTAT		80 796	71 881

4 122 8

BALANSRÄKNING	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	5	29 136 320	29 415 036
Inventarier, verktyg och installationer	6	48 602	15 899
Summa anläggningstillgångar		29 184 922	29 430 935
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristig reversfordran	7	118 255	54 660
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	32 082	91 384
Kassa och bank	9	1 810 781	1 996 963
Summa omsättningstillgångar		1 842 863	2 088 347
SUMMA TILLGÅNGAR		31 146 040	31 573 942

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 375 000	15 375 000
Uppskrivningsfond		17 908 294	18 079 482
Fond för yttre underhåll		196 165	587 897
		33 479 459	34 042 379
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-	18 903 611	- 19 081 368
Årets resultat	-	80 796	71 881
	-	18 822 815	19 009 487
Summa eget kapital		14 656 644	15 032 892

SKULDER

Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	15 503 000	15 683 000
Kortfristiga skulder	12		
Fastighetslån		180 000	180 000
Leverantörsskulder		-	-
Skatteskulder		70 150	68 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		736 247	609 510
Summa kortfristiga skulder		986 397	858 050
Summa skulder		16 489 397	16 541 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 146 041	31 573 942

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 - Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden. Härutöver har en uppskrivning gjorts. Följande avskrivningar tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	% per år	% föreg år	Bedömd kvarstående nyttjandeperiod räknat i år
Byggnad	0,86	0,86	108
Inventarier, verktyg och installationer	20	20	

Fordringar

Upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 - Årsredovisning i mindre företag.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde och till beräknat värde för skatteskulder och upplupna kostnader.

Inkomstskatt

Resultat som hör till fastigheten

Ett privatbostadsbolag skall inte ta upp inkomster och inte dra av utgifter som hör till fastigheten. Exempel på inkomster som inte skall tas upp är års- eller månadsavgifter och inkomster från hyresupplåtelser.

Ränteinkomster skall inte tas upp och ränteutgifter skall inte dras av till den del de hör till föreningens fastighet.

Resultat som inte hör till fastigheten

Om ett privatbostadsföretag har inkomster andra än sådana som hör till fastigheten skall dessa tas upp till beskattning. Exempel på sådana inkomster är inkomst av rörelse, t ex matservering, motionsanslaggning eller café.

Föreningen skall ta upp och beskattas för kapitalinkomster som inte hör till fastigheten.

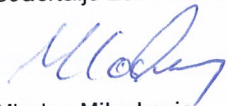
Vid eventuell beskattning avräknas först ackumulerade underskottsavdrag. Beskattning sker därefter med 22%.

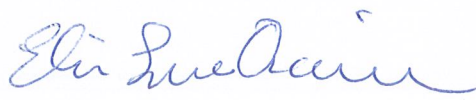
sm
M Ba H

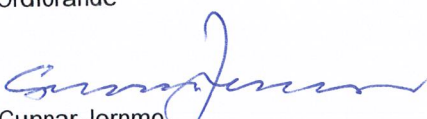
Not	2020-12-31	2019-12-31
2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1466504	1 469 683
Hyror	374801	354 240
Övriga intäkter	129405	125 601
	1 970 710	1 949 524
3 Underhålls- och driftskostnader		
Fastighetsskötsel inkl snöröjning	-23267	-31 910
Städning	-28534	-25 940
Reparationer, underhåll	-242201	-292 389
El	-30280	-39 955
Uppvärmning	-312729	-335 554
Vatten	-98270	-85 266
Sophämtning, hushåll / källsortering	-72806	-72 740
Serviceavtal hiss / fjärrvärme mm	-21334	-29 714
Fastighetsförsäkring	-50839	-34 397
Tomträttsavgäld	-163030	-163 030
Kabel-TV	-37784	-83 687
Fastighetsavgift bostäder	-42870	-41 310
Fastighetsskatt lokaler	-27230	-27 230
Övriga fastighetskostnader	-92522	-9 835
Revisionsarvode	-12000	-12 500
Övriga externa kostnader	-96312	-49 062
	-1 352 008	-1 334 519
4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader fastighetslån	-244343	-251 891
Övr räntekostnader	-50	0
	-244 393	-251 891
5 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 503 337	12 503 337
Uppskrivet värde byggnader	19 905 504	19 905 504
	32 408 841	32 408 841
Ingående avskrivningsvärde byggnader	-2 993 805	-2 707 863
Årets avskrivningar	-278 716	-285 942
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 272 521	-2 993 805
Utgående redovisat värde	29 136 320	29 415 036
Taxeringsvärden		
Byggnader	15 946 000	15 946 000
Mark	5 825 000	5 825 000
	21 771 000	21 771 000
Bostäder	19 048 000	19 048 000
Lokaler	2 723 000	2 723 000
	21 771 000	21 771 000
6 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	158 889	158 889
Årets nyanskaffningar	47 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	206 389	158 889
Ingående avskrivningar	-142 990	-137 699
Årets avskrivningar	-14 797	-5 291
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 787	-142 990
Utgående redovisat värde	48 602	15 899

Not	2020-12-31	2019-12-31				
		8(8)				
7	Finansiella anläggningstillgångar					
	Långfristig reversfordran på lokalhyresgäst	54 660				
	118 255					
8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda avgälder	0				
	Försäkringspremie	11 857				
	Övr fordringar	79 527				
	13 399					
	7 796					
	10887					
	32 082	91 384				
9	Kassa och bank					
	Kassa	59				
	Swedbank	757 549				
	Placeringskonto	1 239 355				
	59					
	571367					
	1239355					
	1 810 781	1 996 963				
10	Fastighetslån					
	Långgivare	Konventering/ Slutbetalning	Ränta i %	Skuldbelopp per 2020-12-31	Amort under året	Skuldbelopp per 2019-12-31
	Swedbank Hyp	2022-02-25	2,50	5 720 000		5 720 000
	Swedbank Hyp	2021-08-25	1,51	4 235 000	-180 000	4 415 000
	Swedbank Hyp	2023-01-25	1,40	5 728 000		5 728 000
				15 683 000		15 863 000
	Kommande amorteringar			-180 000		-180 000
				15 503 000	-180 000	15 683 000
11	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser					
	<u>Ställda säkerheter</u>					
	För skulder till kreditinstitut:					
	Fastighetsinteckningar			17 168 000		17 168 000
	<u>Eventalförpliktelser</u>			Inga		Inga
12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna revisionskostnader			12000		12 000
	Upplupna räntor			33834		34 287
	Upplupna tomträttsavgälder			519251		409 817
	Upplupna uppvärmningskostnader			37158		39 630
	Upplupna elkostnader			2917		3 284
	Förutbetalda hyror/årsavgifter			128960		104 499
	Övr upplupna kostnader			2127		5 993
				736 247		609 510
13	Väsentliga händelser efter räkenskapsåret					
	Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsåret.					

Södertälje 2021-05-30


Miladen Milenkovic
Ordförande


Elin Sperber Ossiansson


Gunnar Jernmo

Min revisionsberättelse 2021-06-16
Elin Sperber
Revisor

REVISIONSSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vikingavägen 1, org nr 7696018-7209

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikingavägen 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enlig min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av föreningens finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse, som innehåller mina uttalanden.

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsen förvaltning av Brf Vikingavägen 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning 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.

Slutsats

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje den 16 juni 2021



Eva Hellman

Revisor