

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Vikingen 6

Org.nr 769617-1227



fe) U M K

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Mail: styrelsen@brfvikingen6.se (styrelsen)

www.brfvikingen6.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

L. O. PT Hk

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Vikingen 6 i Sundbyberg kommun förvärvades 2009-02-06.

Föreningens fastigheter består av 2 flerbostadshus på adress Mjölnerbacken 61-67. Fastigheten byggdes 1986 och har värdeår 1986.

Tomträtt Föreningen äger marken.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 10 025 kvm, varav 9 957 kvm utgör lägenhetsyta och 68 kvm lokalyta. Vikingens samfällighetsförening tillhandahåller parkeringsplatser. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning
2 st 1 rum och kök
55 st 2 rum och kök
45 st 3 rum och kök
29 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 108 upplåtna med bostadsrätt och 26 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2012 vilken sträcker sig 30 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ny torktumlare	2013
OVK	2013
Stamspolning	2013
Uppfräschning tvättstuga	2012
Energideklaration	2010
Tvättmaskiner	2010-2011
Ventilation underhåll	2009
Värme- och vattensystem, underhåll	2009

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen genom avtal med City Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-11-20. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2007-08-02.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 149 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som avgått under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 152. Under året har 7 överlåtelse skett och 0 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 26 bostads- hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Ås L, PT M

f

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-05-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars-Erik Svahn	ledamot/ordf
Jan-Erik Pettersson	ledamot/vice ordf
Fehime Tastekin	ledamot
Lea Karvonen	ledamot
Rajinder Ahluwalia	ledamot t.o.m 150216
Birgitta Ferm	ledamot t.o.m. 150216
Lennart Lundell	suppleant
Hans Hällström	suppleant t.o.m. 150216

Birgitta Ferm, Rajinder Ahluwalia och Hans Hällström avgick från styrelsen 150216 på egen Begäran.

Till **revisor** har Andreas Wassberg, Deloitte valts.

Valberedningen består av Fatima Ali och Pehr Andersson, varav den förstnämnda är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

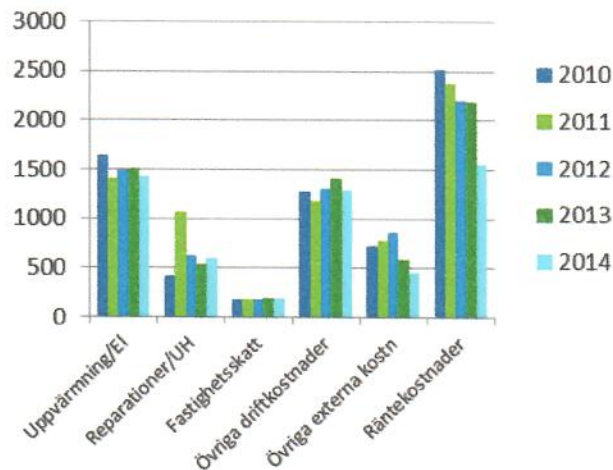
Ekonomisk förvaltning har föreningen genom avtal med Deloitte AB.

Föreningen har inte tecknat några väsentliga avtal under året.

Föreningens resultat för år 2014 är -179 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -976 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på minskade räntekostnader med 640 Kkr. Detta beror på lägre räntenivåer och en extra amortering med 5 000 Kkr. Under 2013

hade föreningen även kostnader för självrisk och försäljning som man inte haft under 2014. Kostnadsutvecklingen i övrigt i föreningen är relativt stabil..

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2015 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter för 2015.

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 3 500 Kkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Renovering trapphusen	2015-2016	3 500

Handwritten signature: Ves [unclear] FT HK

Flerårsöversikt

	2010	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning, Kkr	6 848	6 160	6 183	6 404	6 409
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-876	-1 792	-1 312	-976	-179
Soliditet, %	62	64	67	67	70
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	505	509	518	544	544
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 852	7 067	6 318	6 227	5 593
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 129	12 139	12 143	12 150	12 150
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,60	4,13	4,19	4,39	3,27
Fastighetens belåningsgrad, % *	41,11	37,97	34,97	35,07	31,75

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde. Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-9 076 777
Årets resultat	-178 704
	<hr/>
	-9 255 481
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	352 032
I ny räkning överförs	-9 607 513
	<hr/>
	-9 255 481

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Handwritten signature

Handwritten mark

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 409 371	6 404 308
Övriga rörelseintäkter	2	1 700	15 459
		<u>6 411 071</u>	<u>6 419 767</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 507 712	-3 648 645
Övriga externa kostnader	4	-458 659	-586 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 190 229	-1 186 290
		<u>-5 156 600</u>	<u>-5 421 843</u>
Rörelseresultat		1 254 471	997 924
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		120 208	218 796
Räntekostnader		-1 553 383	-2 192 598
		<u>-1 433 175</u>	<u>-1 973 802</u>
Resultat efter finansiella poster		-178 704	-975 878
Årets resultat		-178 704	-975 878

ks 10/17 PT HK

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	141 433 401	142 575 761
Inventarier, verktyg och installationer	6	296 716	344 585
		<u>141 730 117</u>	<u>142 920 346</u>
Summa anläggningstillgångar		141 730 117	142 920 346
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	34 232
Aktuell skattefordran		16 194	17 132
Övriga fordringar		21 001	132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	241 517	267 641
		<u>278 712</u>	<u>319 137</u>
Kassa och bank		8 135 939	12 243 508
Summa omsättningstillgångar		8 414 651	12 562 645
SUMMA TILLGÅNGAR		150 144 768	155 482 991

Handwritten signatures and initials: "Olof L... FT HK"



BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		112 306 041	112 306 041
Yttre fond		1 343 902	991 870
		<u>113 649 943</u>	<u>113 297 911</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-9 076 777	-7 748 867
Årets resultat		-178 704	-975 878
		<u>-9 255 481</u>	<u>-8 724 745</u>
Summa eget kapital		<u>104 394 462</u>	<u>104 573 166</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		<u>44 818 648</u>	<u>49 909 325</u>
Summa långfristiga skulder		44 818 648	49 909 325
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		90 676	90 675
Leverantörsskulder		42 909	148 037
Övriga skulder		83 212	49 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>714 861</u>	<u>711 964</u>
Summa kortfristiga skulder		931 658	1 000 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 144 768	155 482 991
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>90 100 000</u>	<u>90 100 000</u>
		90 100 000	90 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signature: [unclear] NK

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 254 471	997 924
Avskrivningar	1 190 229	1 186 290
Erhållen ränta mm	120 208	218 796
Erlagd ränta	-1 553 383	-2 192 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 011 525	210 412
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	34 232	163 330
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	6 193	-68 093
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-105 128	17 423
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	36 285	18 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	983 107	341 498
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-86 938
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-86 938
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	1 450 500
Upplåtelseavgifter	0	1 674 500
Amortering långfristiga lån	-5 090 677	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 090 677	3 125 000
Förändring av likvida medel	-4 107 569	3 379 560
Likvida medel vid årets början	12 243 508	8 863 948
Likvida medel vid årets slut	8 135 939	12 243 508

Ulf B. P. H.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1 %
Inventarier	10 år	10 %
Installationer	10 år	10 %
Markanläggning	10 år	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter har utbetalats med 169 016 kronor enligt beslut av föreningsstämma.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	<i>Årsavgifter och hyresintäkter</i>		
	Årsavgifter bostadsrätter	4 369 211	4 337 448
	Hyresintäkter bostäder	1 940 149	1 957 879
	Kabel TV och bredband	26 770	27 285
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	17 109	25 247
	Övriga intäkter	56 132	56 449
		<u>6 409 371</u>	<u>6 404 308</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Övrigt	1 700	3 000
	Ersättning för vattenskada	0	12 459
		<u>1 700</u>	<u>15 459</u>
Not 3	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel, bevakning och jour	133 407	119 739
	Städning och entrémattor	140 423	157 713
	Kabel-TV och bredband	192 980	231 259
	Reparationer, underhåll och förbrukningsmaterial	596 856	450 358
	Hissar	35 849	67 760
	Fastighetsel	411 400	418 345
	Fjärrvärme	1 017 590	1 093 917
	Vatten	308 925	295 564
	Sophämtning	241 395	241 041
	Försäkring	109 989	97 658
	Fastighetsskatt	195 928	194 990
	Övriga kostnader	122 970	280 301
		<u>3 507 712</u>	<u>3 648 645</u>
Not 4	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Förvaltningsarvode	177 434	171 420
	Revisionsarvode	24 000	20 000
	Konsultarvode / Mäklararvode	11 974	42 350
	Försäljningskostnader	0	103 727
	Styrelse- och medlemskostnader	173 219	154 632
	Övriga kostnader	72 032	94 779
		<u>458 659</u>	<u>586 908</u>

Ås E. P. S. M.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	148 158 798	148 158 798
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 158 798	148 158 798
Ingående avskrivningar	-5 583 037	-4 440 677
Årets avskrivningar	-1 142 360	-1 142 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 725 397	-5 583 037
Utgående redovisat värde	141 433 401	142 575 761
Redovisat värde byggnader	107 039 362	108 176 847
Redovisat värde markanläggningar	32 509	37 384
Redovisat värde mark	34 361 530	34 361 530
	141 433 401	142 575 761

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	117 344 000 70 254 000	117 344 000 70 254 000
------------------------------------------------------------------	---------------------------	---------------------------

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	478 690	391 752
Inköp	0	86 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	478 690	478 690
Ingående avskrivningar	-134 105	-90 175
Årets avskrivningar	-47 869	-43 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181 974	-134 105
Utgående redovisat värde	296 716	344 585

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Kabel tv/Bredband	163 489	163 220
Fastighetsförsäkring	9 470	7 955
Övrigt	68 558	96 466
	241 517	267 641

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	97 552 750	14 753 291	991 870	-7 748 867	-975 878
Resultatdisp. enl. beslut årets föreningsstämma:				-975 878	975 878
Avsättn. till Yttre fond			352 032	-352 032	0
Årets förlust					-178 704
Belopp vid årets utgång	97 552 750	14 753 291	1 343 902	-9 076 777	-178 704

Handwritten signature

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	453 380	443 867
Amortering efter 5 år	44 365 268	49 465 458
	<u>44 818 648</u>	<u>49 909 325</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
SBAB	2016-01-11	4,56		25 000 000
SBAB	2015-01-09	1,61	90 676	19 909 324
			<u>90 676</u>	<u>44 909 324</u>
Avgår kortfristig del				-90 676
Summa långfristiga skulder				<u>44 818 648</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
EI	39 826	39 224
Fjärrvärme	145 976	129 377
Övriga upplupna kostnader	192 309	242 197
Revision m.m	20 000	21 000
Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	316 750	280 166
	<u>714 861</u>	<u>711 964</u>

Stockholm 2015- 05-06



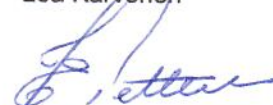
Fehime Tastekin



Lea Karvonen



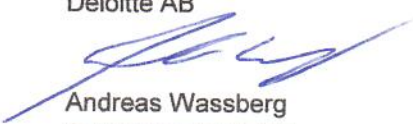
Lars Erik Svahn



Jan-Erik Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/5 - 2015.

Deloitte AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vikingen 6

Organisationsnummer 769617-1227

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Brf Vikingen 6 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Vikingen 6s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vikingen 6 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

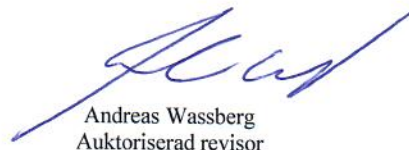
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Östersund den 11 maj 2015
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor