



Årsredovisning 2017

Brf Vikingen 6

Org. 769617-1227

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Mail: styrelsen@brfvikingen6.se (styrelsen)
www.brfvikingen6.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 Sundbybergs kommun förvärvades 2009-02-06.

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

Föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 966 kvm, varav 9 898 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 111 upplåtna med bostadsrätt och 23 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
Byte av undercentral	2016
Återisolerat vvs-ledningar i undercentralen	2016
Staket runt uteplatsen vid föreningslokalen	2016
OVK/luftflödesmätning	2016
Hissbesiktning av alla hissar samt åtgärder	2016
Byte av filter fläktar	2016
Beskärning av två träd på gården	2016
Ny torktumlare	2013
OVK	2013
Stamspolning	2013
Uppfräschning tvättstuga	2012
Energideklaration	2010
Tvättmaskiner	2010-2011
Ventilation underhåll	2009
Värme- och vattensystem, underhåll	2009

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB fr.o.m. 2016-03-01. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-11-20. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-12-09. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 158 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 24. Antalet medlemmar som utträtt under året är 24. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 158. Under året har 17 överlåtelser skett.

DO
JA
89.
OR

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-02 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Hellström	ledamot/ordf.
Christian Rusch	ledamot/vice ordf.
Daniel Ohlsén	ledamot
Rajinder Pall Ahluwalia	ledamot
Birgitta Ferm	ledamot
Alireza Mollapour	ledamot t.o.m. 171015
Jayanta Dasgupta	ledamot t.o.m. 180420
Fehime Cello	suppleant
Parvin Eftekhari	suppleant
Marina Leksell	suppleant

Till **revisor** har Camilla Backlund, Deloitte AB, valts.

Valberedningen består av Åsa Aldén-Hegewald, Conny Axelsson och Anne Ahluwalia varav den förstnämnda är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 16 st. Dessa ingår i 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

Under 2017:

Styrelsen har under 2017 arbetat med den planerade renoveringen av alla trapphus. Renoveringen pågår och beräknas vara klart under våren 2018. Alla hissar besiktigades och åtgärder vidtogs. Klotter uppmärksammades åter runt huskroppen (fasaden) och klotter-sanering genomfördes vid två tillfällen. Föreningen har haft en del försäkringskostnader gällande vattenskador, samt reparationskostnader.

Föreningens resultat för år 2017 är -179 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var 277 Kkr. Förändringen beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 1 202 Kkr och exkluderar man dem blir

resultatet 1 023 Kkr.

Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 8 133 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 9 600 Kkr.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Styr- och reglerutrustning för ventilation i port 63 har utförts samt brandspjäll i port 62 och ställdon för värmereglering i port 65

Vindskiva byttes på taket i port 61

Skada på fasaden åtgärdades i 65 an samt en lägenhet som drabbats av fukt.

Takpannor har bytts ut på ett flertal ställen

Reparation av tvättmaskiner

Efter räkenskapsåret:

Föreningen har amorterat 2,5 miljoner på villkorsändringsdagen den 11/1-2018. Försäkringskostnader har uppstått gällande ny vattenskada.

Styrelsen beslutade om en höjning av medlemsavgiften med 2 % på årsbasis. Med motiveringen att våra inventarier, fastigheter, hissar etc, kommer att kräva mer underhåll. Höjningen gäller från den 1 april 2018.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 3 900 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

CR DO
RA R
BF

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Renovering av trapphusen	2017-18	3 500
Dränering runt huskropp	2017-18	200
Målning av stuprör sju portar	2017-18	20
Stamspolning	2017-18	110
Hissrenovering	2018-19	
Renovering hyreslgh	2018-	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 796 500	19 119 541	2 047 966	-10 022 957	277 340	111 218 390
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			376 707	-376 707		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				277 340	-277 340	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-179 345	-179 345
Belopp vid årets utgång	99 796 500	19 119 541	2 424 673	-10 122 324	-179 345	111 039 045

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	6 412	6 370	6 344	6 409	6 404
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-179	277	-63	-179	-976
Soliditet, %	75,08	71,0	70,0	70,0	67,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	544	545	540	544	544
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 293	5 462	5 484	5 593	6 227
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 154	12 154	12 150	12 150	12 150
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,02	1,02	2,98	3,27	4,39
Fastighetens belåningsgrad, % **	25,5	32,2	31,9	31,8	35,1

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

BA CR DO
E
30.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-10 122 324
Årets resultat	-179 345
	<hr/>
	-10 301 669
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	376 707
I ny räkning överföres	-10 678 376
	<hr/>
	-10 301 669

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

CK DD
RA R BF

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 411 603	6 370 452
Övriga rörelseintäkter	3	0	79 484
Summa rörelsens intäkter		6 411 603	6 449 936
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-4 513 595	-4 000 355
Övriga externa kostnader	5	-273 099	-377 999
Personalkostnader	6	-198 943	-191 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 201 882	-1 201 613
Summa rörelsens kostnader		-6 187 519	-5 771 965
Rörelseresultat		224 084	677 971
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 522	55 890
Räntekostnader		-409 951	-456 521
Summa finansiella poster		-403 429	-400 631
Resultat efter finansiella poster		-179 345	277 340
Årets resultat		-179 345	277 340

RA CR DD
R BF.

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	138 006 321	139 148 681
Inventarier, verktyg och installationer	8	214 998	274 520
Summa materiella anläggningstillgångar		138 221 319	139 423 201
Summa anläggningstillgångar		138 221 319	139 423 201
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 049	13 513
Övriga fordringar		30 274	21 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	286 177	238 112
Summa kortfristiga fordringar		317 500	273 542
Kassa och bank		9 364 676	17 497 401
Summa omsättningstillgångar		9 682 176	17 770 943
SUMMA TILLGÅNGAR		147 903 495	157 194 144

BA CR DD ZH

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatser och upplåtelseavgifter	118 916 041	118 916 041
Yttre fond	2 424 673	2 047 966
Summa bundet eget kapital	121 340 714	120 964 007
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-10 122 324	-10 022 957
Årets resultat	-179 345	277 340
Summa fritt eget kapital	-10 301 669	-9 745 617
Summa eget kapital	111 039 045	111 218 390
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	35 246 963	44 846 963
Summa långfristiga skulder	35 246 963	44 846 963
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	713 210	214 588
Aktuell skatteskuld	19 382	13 304
Övriga skulder	0	688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 884 895	900 211
Summa kortfristiga skulder	1 617 487	1 128 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	147 903 495	157 194 144

BA Oh DD 39.

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	224 084	677 971
Avskrivningar	1 201 882	1 201 613
Erhållen ränta mm	6 522	55 890
Erlagd ränta	-409 951	-456 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 022 537	1 478 953
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	12 464	-2 272
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-56 422	-4 942
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	498 622	90 689
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-9 926	-122 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 467 275	1 440 227
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-37 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-37 500
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	520 000
Upplåtelseavgifter	0	1 690 000
Upptagna långfristiga lån	0	133 949
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	-98 155
Amortering långfristiga lån	-9 600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 600 000	2 245 794
Förändring av likvida medel	-8 132 725	3 648 521
Likvida medel vid årets början	17 497 401	13 848 880
Likvida medel vid årets slut	9 364 676	17 497 401

BA CR DD 29.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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	10-12 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 1 315 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

RA CR DO 38.
PO

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostadsrätter	4 470 874	4 472 533
	Hyresintäkter bostäder	1 801 336	1 780 838
	Kabel TV och bredband	23 460	25 160
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	24 979	29 065
	Vidarefakturerade kostnader till boende	57 143	48 744
	Övriga intäkter	33 811	14 112
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 411 603	6 370 452
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Övrigt	0	79 484
	Summa övriga rörelseintäkter	0	79 484
Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel, bevakning och jour	181 838	170 066
	Städning och entrémattor	138 626	121 728
	Kabel-TV och bredband	197 982	196 140
	Reparationer, underhåll och förbrukningsmaterial	1 433 844	738 439
	Hissar	132 007	29 033
	Fastighetsel	422 109	405 653
	Fjärrvärme	993 242	1 070 488
	Vatten	313 916	301 666
	Sophämtning	242 867	241 395
	Övriga kostnader	43 113	352 890
	Försäkringar	202 741	198 442
	Fastighetsskatt	211 310	174 415
	Summa driftkostnader	4 513 595	4 000 355
Not 5	Personal	2017	2016
	Styrelsearvoden	153 749	148 251
	Sociala avgifter	45 194	43 747
	Summa personalkostnader	198 943	191 998
Not 6	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Förvaltningsarvode	189 127	190 726
	Revisionsarvode	25 000	15 875
	Konsultarvode / Mäklararvode	18 832	85 619
	Styrelse- och medlemskostnader	12 500	14 626
	Övriga kostnader	27 640	71 153
	Summa övriga externa kostnader	273 099	377 999

RA OR DO 39.
Z

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	148 158 798	148 158 798
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 158 798	148 158 798
	Ingående avskrivningar	-9 010 117	-7 867 757
	Årets avskrivningar	-1 142 360	-1 142 360
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 152 477	-9 010 117
	Utgående redovisat värde	138 006 321	139 148 681
	Redovisat värde byggnader	103 626 907	104 764 392
	Redovisat värde markanläggningar	17 884	22 759
	Redovisat värde mark	34 361 530	34 361 530
	Summa redovisat värde	138 006 321	139 148 681
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	125 569 000 78 455 000	125 569 000 78 455 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	566 034	528 534
	Inköp	0	37 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	566 034	566 034
	Ingående avskrivningar	-291 514	-232 261
	Årets avskrivningar	-59 522	-59 254
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-351 036	-291 514
	Utgående redovisat värde	214 998	274 520
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Ekonomisk Förvaltning	47 131	0
	Kabel tv/Bredband	126 375	164 466
	Fastighetsförsäkring	17 243	16 960
	Övrigt	95 428	56 686
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	286 177	238 112

RA CR DD 38.
E

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	35 246 963	44 846 963
	Summa långfristiga skulder	35 246 963	44 846 963

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek		0,49		12 823 482
Stadshypotek	2020-12-30	1,54		22 423 481
Summa			0	35 246 963
Summa långfristiga skulder				35 246 963

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	El	42 545	41 816
	Fjärrvärme	137 232	130 006
	Övriga upplupna kostnader	261 645	213 691
	Revision m.m	21 500	18 000
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	421 973	496 698
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	884 895	900 211

Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	90 100 000	90 100 000
	Summa ställda säkerheter	90 100 000	90 100 000

Stockholm 2018-



Johan Hellström



Rajinder Pall Ahluwalia



Daniel Ohlén



Birgitta Fern



Christian Rusch

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018.

Deloitte AB

Camilla Backlund

