

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Handen

Org.nr 712400-1855

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

1. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR 2021

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsförening

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som visar verksamhetens ekonomiska ställning för varje år och som underlättar jämförelsen med andra bostadsrättsföreningar. I tabellen nedan redovisas nyckeltalen för vår förening de senaste fem åren.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	249	332	281	371	324
Skuldsättning, kr/kvm	2 375	2 415	2 290	2 348	2 395
Räntekänslighet, %	3%	3%	3%	3%	3%
Energikostnad, kr/kvm	221	146	173	216	193
Driftskostnad, kr/kvm*	521	423	454	488	458
Årsavgifter, kr/kvm	751	737	722	785	762
Totala intäkter, kr/kvm*	796	785	767	888	805

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgifterna 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 lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (ex. garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Anger föreningens löpande överskott per kvadratmeter bo- och lokalyta. Föreningens sparande används rent praktiskt till amorteringar (som ger ett ökat låneutrymme), sparande på bankkonto eller finansiering av gjorda investeringar. På lång sikt öronmärks pengarna till underhåll och investeringar enligt föreningens underhållsplan.

Skuldsättning, kr/kvm

Anger föreningens totala belåning per kvadratmeter bo- och lokalyta. Skulden fördelas per lägenhet utifrån bostadsrättens (lägenhetens) andelstal och visar då hur stor del av den totala skulden som belastar varje lägenhet.

Räntekänslighet

Anger hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på alla lån höjs med en procent för att behålla sparande på samma nivå.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bo- och lokalyta. De belopp som medlemmar betalar till föreningen för sin elförbrukning räknas av.

Driftskostnad, kr/kvm

Anger summan av alla drifts- och underhållskostnader samt externa kostnader och personalkostnader per kvadratmeter bo- och lokalyta. De belopp som medlemmar betalar till föreningen för sin elförbrukning räknas av.

Årsavgift

Anger genomsnittlig årsavgift per kvadratmeter exklusive separatdebiterade avgifter (t.ex. el, bredband etc.) Varje enskilds bostadsrätts (lägenhets) årsavgift beräknas utifrån lägenhetens andelstal.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter (årsavgifter, garage- och p-platsintäkter) per kvadratmeter bo- och lokalyta. De belopp medlemmar betalar till föreningen för sin elförbrukning räknas av.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	21 953	21 843	21 343	23 617	21 413
Resultat efter finansiella poster i tkr	3 043	3 997	2 242	5 279	436
Soliditet %	47%	45%	45%	42%	40%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Nettoomsättning, tkr

Anger föreningens omsättning efter avdrag för avgifts- och hyresbortall, hyresförluster samt avsättning till inre fond.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Anger föreningens resultat efter ränteintäkter och räntekostnader.

Soliditet, %

Anger hur stor del av föreningens tillgångar (fastigheter) som är finansierade med egna medel d.v.s. föreningens förmåga att överleva på lång sikt. Soliditeten kan variera mellan 1-100 %. En soliditet på 47 % innebär att 53 % är finansierat med lån.

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		21 953 348
Rörelsekostnader	-	18 256 387
Finansiella poster	-	653 822
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		3 043 139
Planerat underhåll	+	705 309
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 883 573
Årets sparande		6 632 021
Årets sparande per kvm total yta		249

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 878 095	18 347 912	31 902 145	3 997 425
Reservering till fond 2021		1 288 000	-1 288 000	
Ianspråktagande av fond 2021		-575 761	575 761	
Balanserad i ny räkning			3 997 425	-3 997 425
Årets resultat				3 043 139
Belopp vid årets slut	2 878 095	19 060 151	35 187 331	3 043 139

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

Balanserat resultat	35 899 570
Årets resultat	3 043 139
Reservering till underhållsfond	-1 288 000
Ianspråktagande av underhållsfond	575 761
Summa till stämmans förfogande	38 230 470

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	38 230 470
-------------------------	-------------------

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

2. 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 genom poströstning 2021-04-26 på grund av Corona pandemin.

Genom poströstning deltog 134 röstberättigade medlemmar varav en ogiltig.

På stämman fattades sedvanliga stämmobeslut genom poströstningen. Till stämman hade det inkommit 5 motioner med delmotioner.

Tidigare motioner

Stämma	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
2020	Att göra föreningslokalen tillgänglig för samtliga medlemmar att hyra.	Styrelsen utreder lokalens potential och redovisar på kommande årsstämma

3. Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 426 (418) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 24 (16) överlåtelse skett. Genomsnittligt försäljningspris per kvm är 27 585 (26 872).

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

Styrelsen har under 2021-04-26 (stämmodatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

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

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

Firmatecknare

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

Revisorer

Karin Nilsson	Föreningsvald ordinarie
Kristina Nilsson	Föreningsvald suppleant
Ola Trané BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av ordförande Margaretha Westman och Sonja Lindström

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit:

Ordinarie:

Mona Bergström-Ling

Per-Erik Ling

Conny Bokvist

Hans Hultman

Laila Stålgärde

Ersättare:

Mikaela Svanäng

Matz Leckremo

Kenth Erlandsson

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltning och Fastighetsskötsel**Ekonomisk förvaltning**

HSB Stockholm har under 2021 svarat för den ekonomiska förvaltningen (ekonomisk förvaltning och lägenhetsadministration). Kostnaden för detta avtal var 403 752 kr ink moms

Teknisk förvaltning

HSB Stockholm har under 2021 svarat för den tekniska förvaltningen. Förvaltare har varit Johan Broo. Kostnaden för detta avtal var 762 500 kr ink. moms

Fastighetsskötsel

HSB Stockholm har under 2021 svarat för fastighetsskötseln av våra fastigheter. Fastighetsskötare har varit André Leckremo. Kostnaden för detta avtal var 434 838 kr ink. moms

Drift och Energi

HSB Stockholm har under 2021 svarat för Drift och Energiförvaltning av våra fastigheter. Drifttekniker har varit Anton Karlsson. Kostnaden för detta avtal var 73 752 kr ink moms

Mark och Trädgård

Spira mark AB har till och med april 2021 svarat för skötseln av mark och trädgårdsskötseln därefter HSB Mark övertagit skötseln. Kostnaden för dessa avtal var 623 623 kr ink. 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 elmätning
- Installerat moloker och sopsortering i Miljöhuset
- Bytt ut till energisåla vitvaror i tvättstugorna

Det som nu återstår i vår miljöresa är att isolera fasader samt byta fasadmaterial och utbyte av fönster.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under 2022 kommer årsavgifterna höjas med 3%. Höjningen har gjorts för att möta indexuppräknings samt vara förberedda inför kommande stora investeringar i fasaderna.

Genomfört och planerat underhåll 2021

Genomfört lekplatsbesiktning samt åtgärder utifrån besiktningen

Linjemålning parkeringsyta Sleipnervägen- Odenvägen

Rustat upp medlemslokalen för uthyrning

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2022-	Fasadrenovering påbörjas
2022-	Fönsterbyte i samband med fasadrenovering
2023–2024	Injustering av samtliga radiatorer i värmesystemet

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Åtgärd
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
2013–2016	Tilläggsisolering av vindar, OVK, Radonmätning. Energiåtervinning med värmepumpar
2017	Byte av värmekulvertar med injustering
2016–2019	Byte av entrépartier samt låssystem
2018–2020	Totalrenovering av samtliga tvättstugor
2018	Målning av trapphusen inkl. källargångar Sleipnerv. 22-28
2019	Målning av trapphusen inkl. källargångar Odenv. 25-31
2020	Trapphusmålning Odenvägen 17-23
2020	Ommålning av pingisrum samt målning golv i miljöhus
2020	Dränering samtliga fastigheter

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 2021-09-29. Medverkande vid besiktningen var förvaltare Robert Lagergren. 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.

4.Föreningsinformation**Bovärdar**

I syfte att förbättra boendeservicen har vi inom föreningen en tillgång i form av Bovärdar Kenth Erlandsson och Pelle Ling som tillika är ledamöter i bostadsrättsföreningens styrelse. Några ord som kan sammanfatta styrelsens målsättning med Bovärdarna är närhet, trygghet och boendeservice. Bovärdarna håller koll i miljöhuset samt medverkar t.ex. som hjälp och stöd i vardagsnära och praktiska frågor kring boendet. Bovärdarna är också oftast med vid olika typer av arbeten och besiktningar som behöver utföras i föreningen ex. besiktning av garage. Styrelsen vill på denna plats – 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.

Verksamheten har under året legat nere på grund av pandemin

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 legat nere på grund av pandemin

Vikinganytt

Vikingens egen informationstidning utkommer fyra ggr per år
Laila Stålgärde är redaktör.

Vikingens hemsida

Ansvarig för hemsidan är Laila Stålgärde

Föreningens medlemsaktiviteter:

Föreningens styrelse har ordnat en Coronasäker invigning av medlemslokalen.
Samt jullunch för ensamma medlemmar.

Arvoden och löner

Enligt stämmobeslut 2021-04-26 har arvoden beslutats till. (Inkomstbasbelopp år 2021 är 68 200 kr)

- Styrelsen 5,25 inkomstbasbelopp att fördela.
- Arbete utöver styrelseuppdraget, ersätts med 200 kr per timme
- Representanter i Samarbetsrådet i Haninge med 700 kr per beviljat 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 5000 kr för ordförande samt 3000 kr per ledamot

5. Verksamhetsanalys 2022–2031

Styrelsen har under året låtit HSB Stockholm utföra en verksamhetsanalys där man granskar föreningens ekonomi idag och under kommande 10 års period. Nedan presenteras resultat av den analys som har gjorts av föreningens ekonomi.

Nuläge

Brf Vikingen har idag en god ekonomi. Föreningen har låg en belåning och driftkostnader som understiger genomsnittet för HSB-föreningar i Stockholm. Föreningens intäkter är lägre än genomsnittet främst som ett resultat av att föreningen har få intäkter utöver medlemmarnas årsavgifter. Detta innebär att årsavgifterna behöver bära ett större lass än i andra föreningar och är därmed en aning högre. Totalt innebär dessa faktorer att föreningen, i enlighet med stadgarna, kan reservera medel som motsvara det årliga slitaget på föreningens byggnad.

Framtid

Föreningen står inför stora underhållskostnader under den kommande 10 års perioden. Majoriteten av dessa kostnader är det fasad- och fönsterprojekt som kommer att utföras under perioden 2022–2023. Totalt beräknas föreningen behöva utföra underhåll uppgående till 164 mkr under perioden varav 120 mkr är hänförlig till fasad- och fönsterprojektet. Föreningens goda ekonomi tillsammans med de minskade värmekostnader som fasad- och fönsterprojektet antas leda till gör dock att föreningen enbart behöver göra måttliga avgiftsändringar för att kompensera för de stigande kostnaderna.

Vi räknar med att en kontinuerlig avgiftsändring på 2 % årligen kommer att räcka för att täcka räntan på de nya lånen och att dessutom kompensera för allmänna kostnadshöjningar samt stigande marknadsräntor.

Föreningens initiala låga belåning gör att föreningen kan finansiera underhållet under perioden med nya lån utan att skuldsättningsgraden stiger över den genomsnittliga nivån för en HSB-förening i Stockholm.

Slutsatser

Föreningens goda ekonomiska förutsättningar gör att man kan hantera de stora underhållen under perioden med enbart smärre justering av årsavgifterna. Föreningen kommer därmed kontinuerligt att kunna betala för det slitage som sker på byggnaden utan att behöva skjuta det på framtida medlemmar. Att föreningen kan bibehålla en måttlig belåning även efter de stora underhållen för perioden innebär att föreningen är väl rustad för framtida underhållsåtgärder efter perioden slut.

Det är värt att notera att de nu sker stora förändringar i världen vad det gäller inflation och marknadsräntor och styrelsen kommer att fortsätta att bevaka detta.

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	21 953 348	21 842 753
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-13 378 696	-11 141 309
Övriga externa kostnader	Not 3	-558 079	-471 150
Planerat underhåll		-705 309	-1 954 411
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-730 730	-619 367
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 883 573	-2 883 573
Summa rörelsekostnader		-18 256 387	-17 069 809
Rörelseresultat		3 696 961	4 772 943
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 107	9 945
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-673 929	-785 463
Summa finansiella poster		-653 822	-775 518
Årets resultat		3 043 139	3 997 425

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	102 028 470	104 912 043
Pågående nyanläggningar	Not 8	13 735 191	13 275 006
		<u>115 763 661</u>	<u>118 187 049</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>115 764 161</u>	<u>118 187 549</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		119 610	32 023
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 758 552	2 498 914
Placeringskonto HSB Stockholm		3 023 802	23 113
Övriga fordringar	Not 10	142 429	100 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 083 919	1 090 372
		<u>9 128 312</u>	<u>3 744 976</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 13	46 199	19 751
Summa omsättningstillgångar		<u>13 174 511</u>	<u>7 764 726</u>
Summa tillgångar		<u>128 938 672</u>	<u>125 952 275</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 878 095	2 878 095
Yttre underhållsfond		<u>19 060 151</u>	<u>18 347 912</u>
		21 938 246	21 226 007
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		35 187 331	31 902 145
Årets resultat		<u>3 043 139</u>	<u>3 997 425</u>
		38 230 470	35 899 570
Summa eget kapital		<u>60 168 716</u>	<u>57 125 577</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>41 763 437</u>	<u>24 539 900</u>
		41 763 437	24 539 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	21 472 065	39 762 269
Leverantörsskulder		1 054 976	716 709
Skatteskulder		48 560	47 944
Fond för inre underhåll		1 244 438	1 204 090
Övriga skulder	Not 16	63 228	51 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>3 123 251</u>	<u>2 504 205</u>
		27 006 519	44 286 798
Summa skulder		68 769 956	68 826 698
Summa eget kapital och skulder		<u>128 938 672</u>	<u>125 952 275</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 043 139	3 997 425
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 883 573	2 883 573
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 926 712	6 880 998
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-123 009	-690 156
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 009 925	-276 350
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 813 627	5 914 491
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-460 185	-8 726 406
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-460 185	-8 726 406
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 066 667	3 330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 066 667	3 330 000
Årets kassaflöde	5 286 775	518 085
Likvida medel vid årets början	6 541 778	6 023 692
Likvida medel vid årets slut	11 828 553	6 541 778

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

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.

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 1,7% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 459 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 20,6 % 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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	18 991 308	18 619 248
Individuell mätning el	781 857	959 369
Hyror	1 765 450	1 724 421
Bredband	471 000	471 000
Övriga intäkter	141 617	242 504
Bruttoomsättning	<u>22 151 232</u>	<u>22 016 542</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-97 832	-73 621
Hyresförluster	-35	-151
Avsatt till inre fond	-100 017	-100 017
	<u>21 953 348</u>	<u>21 842 753</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 926 558	1 771 658
Reparationer	1 345 219	1 155 518
El	2 101 647	1 357 661
Uppvärmning	2 789 740	2 444 098
Vatten	1 766 594	1 052 494
Sophämtning	525 019	546 133
Fastighetsförsäkring	424 971	328 704
Kabel-TV och bredband	590 670	591 704
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	550 186	540 766
Förvaltningsarvoden	1 283 459	1 307 744
Övriga driftkostnader	74 632	44 829
	<u>13 378 696</u>	<u>11 141 309</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	169 952	0
Hyror och arrenden	1 179	188
Förbrukningsinventarier och varuinköp	79 802	54 772
Administrationskostnader	197 237	280 296
Extern revision	28 125	33 625
Konsultkostnader	0	19 725
Medlemsavgifter	81 784	82 544
	<u>558 079</u>	<u>471 150</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	350 700	315 645
Revisionsarvode	32 920	12 880
Övriga arvoden	18 000	18 000
Löner och övriga ersättningar	178 100	187 800
Sociala avgifter	100 971	79 915
Pensionskostnader och förpliktelser	2 218	5 127
Konferens	47 821	0
	<u>730 730</u>	<u>619 367</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 186	3 066
Ränteintäkter HSB placeringskonto	689	23
Ränteintäkter HSB bunden placering	16 200	6 051
Övriga ränteintäkter	1 032	805
	20 107	9 945
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	672 129	784 463
Övriga räntekostnader	1 800	1 000
	673 929	785 463

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	166 463 196	166 463 196
Anskaffningsvärde mark	2 430 000	2 430 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 893 196	168 893 196
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-63 981 153	-61 097 580
Årets avskrivningar	-2 883 573	-2 883 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 864 725	-63 981 153
Utgående bokfört värde	102 028 470	104 912 043
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	196 000 000	196 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 406 000	3 406 000
Summa taxeringsvärde	274 206 000	274 206 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	13 275 006	4 548 600
Årets investeringar	460 185	8 726 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 735 191	13 275 006
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	100 554	100 554
Övriga fordringar	41 875	0
	142 429	100 554
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 079 919	1 088 872
Upplupna intäkter	4 000	1 500
	1 083 919	1 090 372
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 13	Kassa och bank		
	Nordea	46 199	19 751
		46 199	19 751

Not 14	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Nästa års amortering
	SEB	36134127	1,99%	2023-03-28	0
	SEB	36134283	0,33%	2022-03-28	0
	SEB	37295981	1,70%	2022-03-28	0
	SEB	44137062	0,34%	2022-02-28	0
	Stadshypotek AB	404068	0,49%	2024-09-30	600 000
	Stadshypotek AB	404073	0,49%	2024-09-30	666 668
	Stadshypotek AB	404075	0,49%	2024-09-30	0
				63 235 502	1 266 668

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 56 902 162

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 41 763 437

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	37 786 197	37 786 197
Kommunal Borgen	34 796 772	34 796 772

Not 15	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	21 472 065	39 762 269
		21 472 065	39 762 269

Not 16	Övriga skulder		
	Depositioner	17 800	18 800
	Momsskuld	19 579	14 751
	Källskatt	25 140	18 030
	Övriga kortfristiga skulder	709	0
		63 228	51 581

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	0	6 718
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 853 155	1 788 775
	Övriga upplupna kostnader	1 270 096	708 712
		3 123 251	2 504 205

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

Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut		
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Conny Bokvist

.....
Hasse Hultman

.....
Joakim Lernehav

.....
Kent Erlandsson

.....
Laila Stålgärde

.....
Matz Leckremo

.....
Mikaela Svanäng

.....
Mona Bergström-Ling

.....
Per-Erik Ling

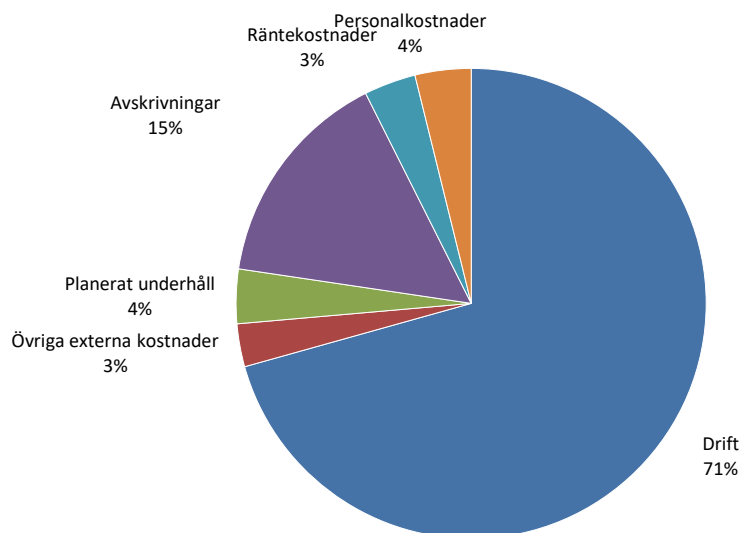
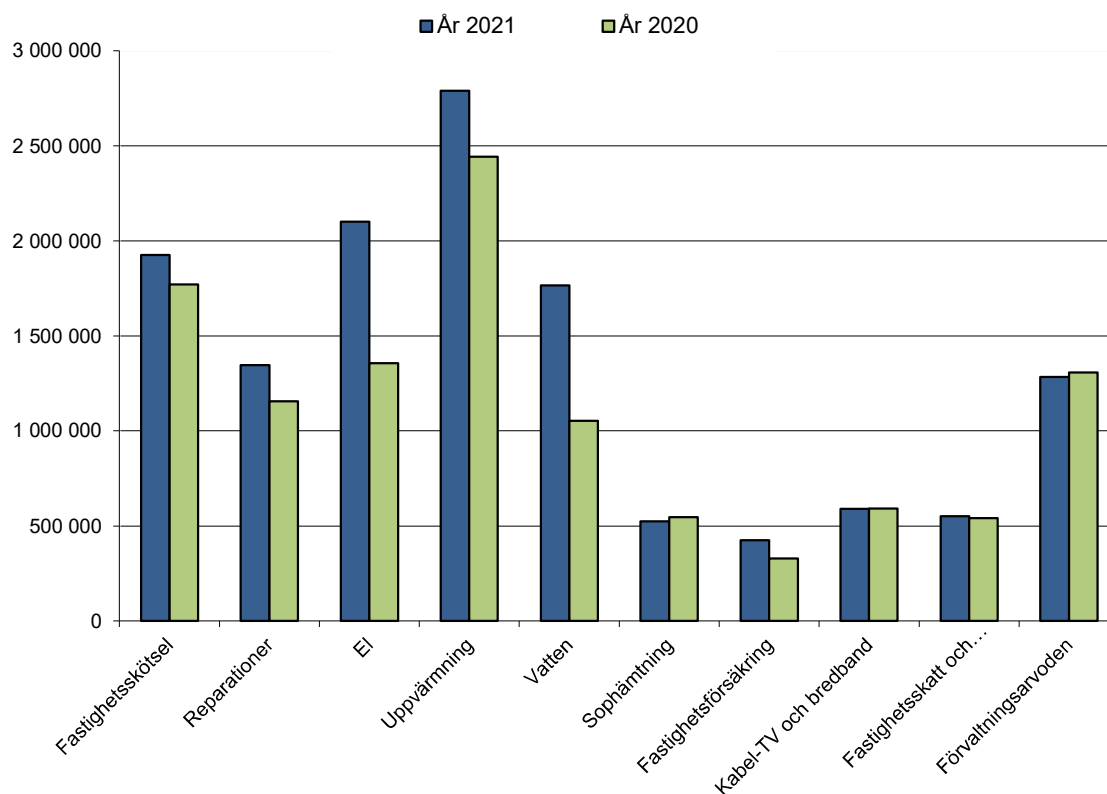
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Karin Nilsson

.....
Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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. Risker 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsförening Vikingen i Haninge för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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 provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONA BERGSTRÖM-LING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-02-24 kl. 08:58:16



MIKAELA SVANÄNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-24 kl. 12:44:56



LAILA STÅLGÄRDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-24 kl. 12:05:31



MATZ LECKREMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-07 kl. 13:04:19



JOAKIM LERNEHAV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-04 kl. 14:35:08



CONNY BOKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-25 kl. 13:45:10



HASSE HULTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-04 kl. 12:41:32



KENT ERLANDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-26 kl. 06:49:10



PER-ERIK LING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-24 kl. 09:55:31



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-10 kl. 07:40:56



KARIN NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-09 kl. 19:01:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB bostadsrättsförening Vikingen i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-10 kl. 14:59:19



KARIN NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-10 kl. 10:38:27



HSB – där möjligheterna bor