

Årsredovisning 2019

BRF VIKING KARL
769604-4051

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-06-03.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 51 bostadsrätter om totalt 2 641 kvm och 3 lokaler om 564 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Richard Dour	Ordförande
Jan Hansson	Ledamot
Oscar Caro Goldrine	Ledamot
Pernilla Svedberg	Ledamot
Philip Arfwedson	Ledamot
Rolf Lindqvist	Ledamot
Sammy Hadfi	Ledamot

Valberedning

Susanne Löf och Vakant.

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-17.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Snöskottning med bevakning	Miramax AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice
TV- & Bredbandsleverantör	Com Hem AB

w

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har 1 MSEK amorterats i samband om omläggning av ett lån. Lånet hade en ränta på 1,44% och är nu bundet 2 år med räntan 0,97%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018
Nettoomsättning	2 570 423	2 087 196
Resultat efter fin. poster	-281 665	-925 651
Soliditet, %	73	72
Yttre fond	1 367 222	1 865 944
Taxeringsvärde	125 304 000	94 779 000
Bostadsyta, kvm	2 641	2 641
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	525	524
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 524	6 903
Belåningsgrad, %	26,14	27,44

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	47 001 452	-	-	47 001 452
Upplåtelseavgifter	3 768 490	-	-	3 768 490
Fond, yttre underhåll	1 865 944	-	-498 722	1 367 222
Balanserat resultat	-2 050 022	-925 651	-498 722	-2 476 951
Årets resultat	-925 651	925 651	0	-281 665
Eget kapital	49 660 213	0	-925 651	49 378 548

✓

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning -2 887 261

Balanserat resultat	-2 476 951
Årets resultat	<u>-281 665</u>
Totalt	-2 758 616

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	-375 912
Att från yttre fond i anspråk ta	247 239
Balanseras i ny räkning	<u>-2 629 943</u>
Totalt	-2 758 616

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

w

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 570 423	2 070 263
Rörelseintäkter		0	13 933
Summa rörelseintäkter		2 570 423	2 084 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 673 891	-1 652 893
Övriga externa kostnader	8	-122 190	-289 699
Personalkostnader	9	-41 179	-59 382
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-592 716	-592 710
Summa rörelsekostnader		-2 429 976	-2 594 684
Rörelseresultat		140 447	-510 488
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8 558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-422 113	-423 721
Summa finansiella poster		-422 113	-415 163
Resultat efter finansiella poster		-281 665	-925 651
Årets resultat		-281 665	-925 651

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	65 904 401	66 441 881
Maskiner och inventarier	11	284 171	339 407
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>66 188 572</u>	<u>66 781 288</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>66 188 572</u>	<u>66 781 288</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 552	0
Övriga fordringar	12	1 478 592	882 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 092	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 608 236</u>	<u>882 965</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	869 166
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>869 166</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 608 236</u>	<u>1 752 131</u>
Summa tillgångar		<u>67 796 808</u>	<u>68 533 419</u>

✓

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 769 942	50 769 942
Fond för yttre underhåll		1 367 222	1 865 944
Summa bundet eget kapital		52 137 164	52 635 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 476 951	-2 050 022
Årets resultat		-281 665	-925 651
Summa fritt eget kapital		-2 758 616	-2 975 673
Summa eget kapital		49 378 548	49 660 213
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	17 230 000	18 230 000
Summa långfristiga skulder		17 230 000	18 230 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		223 857	103 032
Skatteskulder		331 958	313 484
Övriga kortfristiga skulder		189 359	163 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	443 086	63 353
Summa kortfristiga skulder		1 188 260	643 205
Summa eget kapital och skulder		67 796 808	68 533 419

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Viking Karl har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Maskiner och inventarier	5-20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Deb. fastighetsskatt, moms	87 796	0
Hysesintäkter lokaler, moms	1 039 736	717 215
Hysesintäkter, bostäder	90 060	90 059
Hysesrabatt	0	-87 433
Årsavgifter, bostäder	1 352 833	1 350 378
Öres- och kronutjämning	-2	44
Övriga rörelseintäkter	0	13 933
Summa	2 570 423	2 084 196

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Fastskötsel/teknisk förv arvode	41 511	40 209
Fastskötsel/teknisk förv extra	82 991	7 032
Mattservice	8 749	8 104
Snöskottning och sandupptagning	8 249	14 601
Städning	59 401	52 750
Städning beställning	7 000	0
Trädgård och blommor	924	1 261
Övriga köpta tjänster	5 186	265
Övriga serviceavtal	6 335	0
Summa	220 345	124 222

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	107 751	37 194
Summa	107 751	37 194

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
VVS_lokalen	247 239	0
Byggnad	0	498 722
Summa	247 239	498 722

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	66 802	62 046
Fjärrvärme	549 427	404 122
Grovsopor, tidningar	3 980	0
Sophämtning	83 626	89 711
Vatten	88 574	79 609
Summa	792 409	635 489

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Besiktningkostnader	0	14 774
Fastighetsförsäkringar	3 883	45 731
Fastighetsskatt	174 644	157 314
Kabel-TV	104 869	139 447
Självrisker	22 750	0
Summa	306 146	357 266

W

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	45 398	96 735
Avg juridiska åtgärder	5 625	56 710
Bankkostnader	3 905	0
Datakommunikation	947	0
Extradebitering förvaltn.	10 670	0
Förbrukningsmaterial	2 036	2 909
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	60	1 275
Hyra, lokal	7 375	0
Konsultkostnader	0	111 126
Postbefordran	1 684	0
Revisionsarvoden	12 060	10 854
Styr.möte/stämma/städdag	0	5 774
Telekommunikation	0	1 266
Tidigare förvaltning	25 347	0
Trycksaker	0	249
Övr förvaltningskostnader	5 165	2 801
Övriga externa kostnader	1 920	0
Summa	122 190	289 699

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	9 174	13 880
Styrelsearvoden	32 005	45 502
Summa	41 179	59 382

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	70 712 679	70 712 679
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 713	70 712 679
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 270 797	-3 733 327
Årets avskrivning	-537 480	-537 470
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 808 277	-4 270 797
Utgående restvärde enligt plan	65 904 402	66 441 882
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 390 800</i>	<i>17 390 800</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 904 000	43 400 000
Taxeringsvärde mark	77 400 000	51 379 000
Summa	125 304 000	94 779 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	923 144	923 144
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	923 144	923 144
Ingående ackumulerad avskrivning	-583 737	-528 497
Avskrivningar	-55 236	-55 240
Utgående ackumulerad avskrivning	-638 976	-583 737
Utgående restvärde enligt plan	284 171	339 407

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar hos leverantör	23 713	0
Momsfordran	0	23 453
Nabo Klientmedelskonto	1 227 729	568 994
Skattekonto	227 150	290 518
Summa	1 478 592	882 965

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019	2018
Försäkringspremier	42 709	0
Förvaltning	11 063	0
Kabel-TV	35 829	0
Räntor	21 344	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 147	0
Summa	124 092	0

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2021-03-01	1,10 %	1 230 000	1 230 000
Stadshypotek	2022-03-30	1,61 %	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	2021-03-30	1,10 %	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	2020-01-30	4,34 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2022-12-01	0,97 %	3 000 000	4 000 000
Summa			17 230 000	18 230 000

~

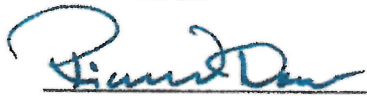
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	4 197	0
Förutbetalda avgifter/hyror	317 048	2 425
Uppkost löner	31 002	45 500
Uppkost räntor	1 140	1 128
Uppl lagst sociala avg	9 740	14 300
Uppvärmning	55 971	0
Vatten	14 309	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 679	0
Summa	443 086	63 353

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	28 730 000	28 730 000
Summa	28 730 000	28 730 000

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 20

Ort och datum



Richard Dour
Ordförande



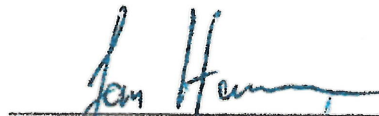
Oscar Caro Goldrine



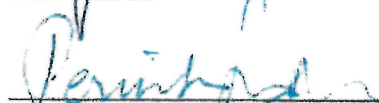
Philip Arfwedson



Sammy Hadfi



Jan Hansson



Pernilla Svedberg



Rolf Lindqvist

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-05-27



Eva Stein
Aukt. revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Viking Karl
Org.nr 769604-4051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viking Karl för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viking Karl för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

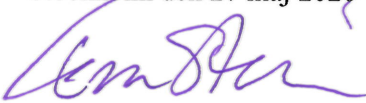
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 27 maj 2020



Eva Stein
Auktoriserad revisor