

## **Brf Viking Karl**

Org.nr. 769604-4051

### **ÅRSREDOVISNING 2002**

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Viking Karl får härmed avge redovisning för tiden 1/1 - 31/12 2002.

#### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

##### **Styrelseledamöter**

Björn Floodh, ordförande  
Gustaf Edgren  
Jan Hansson  
Sara Thelander  
Agnetha Schöneich

##### **Revisor**

Eva Jansa

##### **Valberedning**

Susanne Löf  
Stefan Björklund

##### Verksamheten

Taxeringsvärdet per den 31/12 2002 uppgick till 49.849.000 kronor varav bostäder 42.870.000 kr och lokaler 6.979.000.

Föreningen äger fastigheten Smältan 14. På fastigheten finns 1 bostadshus som byggdes år 1903 och totalrenoverades 1995/96.

Föreningen består av 52 st lägenheter, 44 upplåtna med bostadsrätt och 5 st med med hyresrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Under året har 12 protokollförda möten ägt rum.

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av W.S.T Fastighetsförvaltning HB

##### Fastigheten

Fastighetsförsäkring och styrelseansvarsförsäkring var tecknade hos if.

Årets väsentliga händelser och det som i huvudsak har upptagit styrelsens tid, har dels varit det under året stora antalet försäljningar och framförallt att etablera rutiner rörande fastighetens dagliga och strategiska förvaltning.

Övrigt större händelser:

Rörinspektion av spillvattenledningar i fastighetens golv (videoupptagning) samt högtrycksspolning av dessa, utfördes av MASAB. Stammarna har en hög ålder men ingenting bedömdes som akut.

Underhållsplan. Styrelsen arbetar med att ta fram en underhållsplan för att möjliggöra långsiktig ekonomisk planering.

Beslut om installation av brandvarnare till samtliga lägenheter. Monteras i fastigheten våren 2003 av RJ Fastighetservice.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har genomförts av Seveko. Ventilationen godkändes utan anmärkningar.

Ombyggnation av råvind. Styrelsen har varit i kontakt med byggbolag för att diskutera frågor rörande möjlig ombyggnation av råvind för att ytterligare stärka föreningens ekonomi. Då föreningen dock saknar alternativutrymmen för vindsförråd, har frågan lagts ned.

Installation av 3-glas fönster. Fastigheten är berättigad till bidrag från kommunen för installation av 3-glasfönster. Dock utgör bidraget en mindre del av den totala kostnaden för installation. Offerter har tagits in och arbetet fortgår.

Besiktning av fastighetens värmearläggning har genomförts utan anmärkningar.

Föreningen driver för närvarande ett ärende i hyresnämnden med förhoppning att frigöra en hyresrätt för försäljning som bostadsrätt.

Bredbandsinstallation. Arbetet angående intresse, alternativa tekniska lösningar samt kostnader i samband med installation av bredband i fastigheten har initierats. Frågan kommer att under 2003 att läggas ut på en projektgrupp bestående av medlemmar för fortsatt utredning.

# Brf Viking Karl

Org.nr. 769604-4051

## Arsredovisning 2002

### RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2002	2001
<b>Intäkter</b>			
Medlemsavgifter		1 652 287	90 452
Hyror		964 744	14 634
Övrigt		127 891	19 861
		<u>2 744 922</u>	<u>124 947</u>
<b>Kostnader</b>			
Löpande underhåll			
Underhåll byggnad/hiss		-12 579	0
Underhåll VVS		-45 565	0
Underhåll övrigt		-26 419	0
Driftskostnader			
Vatten		-57 427	-2 500
El		-49 331	-1 000
Renhållning		-37 179	0
Fjärrvärme		-325 145	-16 898
Fastighetsskötsel/Städning		-113 996	0
Övrigt fastigheten		-6 076	0
Förvaltararvode		-62 825	-1 787
Försäkringar		-22 494	-314
Kabel-TV		-27 701	0
"Kontor"		-11 764	0
Övrigt		-19 907	-3 500
Schablonskatt		0	0
Fastighetsskatt		-137 148	-8 225
Summa kostnader		<u>-955 556</u>	<u>-34 224</u>
<b>Resultat före avskrivningar</b>		<b>1 789 366</b>	<b>90 723</b>
Avskrivningar	1	-129 719	-6 440
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>1 659 647</b>	<b>84 283</b>
Ränteintäkter		39 089	53
Ränteutgifter		-1 510 085	-42 885
Finansiella intäkter o kostnader		<u>-1 470 996</u>	<u>-42 832</u>
<b>Resultat efter finansiellt</b>		<b>188 651</b>	<b>41 451</b>
Förändring av yttre rep.fond		-149 547	-3 864
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><b>39 104</b></u>	<u><b>37 587</b></u>

**Brf Viking Karl**

Org.nr. 769604-4051

**Årsredovisning 2002****BALANSRÄKNING**

Belopp i kronor	Not	2002-12-31	2001-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Byggnad	2	69 142 181	69 271 900
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 142 181</b>	<b>69 271 900</b>
Bank o PG	3	2 559 930	827 663
Momsfordran		0	19 800
Förutbetalda kostnader	4	49 508	24 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 609 438</b>	<b>871 463</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 751 619</b>	<b>70 143 363</b>
<b>EGET KAPITAL o SKULDER</b>			
Medlemmarnas insats		43 899 553	41 295 825
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 899 553</b>	<b>41 295 825</b>
Upplåtelseavgifter		341 696	0
Ackumulerat resultat		37 587	0
Årets resultat		39 104	37 587
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>418 387</b>	<b>37 587</b>
Dispositionsfond		0	0
Yttre reparationsfond		153 411	3 864
<b>Summa fonderade reserver</b>		<b>153 411</b>	<b>3 864</b>
Lån 02-22574-585800		10 500 000	10 500 000
Lån 02-22574-585801		11 000 000	11 000 000
Lån 02-22574-585802		5 230 000	7 230 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 730 000</b>	<b>28 730 000</b>
Leverantörsskulder	5	121 917	0
Förutbetalda medf. avg./hyror		248 331	0
Upplupna kostnader	6	6 000	67 862
Skattekonto		1 002	
Moms		31 213	
Skatteskuld		141 805	8 225
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>550 268</b>	<b>76 087</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL o SKULDER</b>		<b>71 751 619</b>	<b>70 143 363</b>
<b>Ansvarsförbindelser o ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar		29 380 000	29 380 000

## Brf Viking Karl

Org.nr. 769604-4051

### Årsredovisning 2002

## Notanteckningar

### Not 1 Avskrivningar

Avskrivning görs på byggnad med 0,5% per år.

### Not 2 Anläggningstillgångar

#### Byggnad

Anskaffningsvärde	51 887 540	51 887 540
Ackumulerad avskrivning	-6 440	0
Årets avskrivning	-129 719	-6 440
Bokfört värde	<u>51 751 381</u>	<u>51 881 100</u>

#### Mark

Anskaffningsvärde och bokfört värde	17 390 800	17 390 800
-------------------------------------	------------	------------

#### Summa fastighet

	69 142 181	69 271 900
--	------------	------------

### Not 3 Likvida medel

PG	88 441	
SHB transaktionskonto	471 489	
SHB bunden placering	2 000 000	
	<u>2 559 930</u>	

### Not 4 Förutbetalda kostn./uppl. intäkter

Fastighetsförsäkring	25 230	
Upplupen ränta på bunden placering	24 278	
	<u>49 508</u>	

### Not 5 Leverantörsskulder

Hysesgästföreningen	360	
RJ Förvaltning	93	
RJ Förvaltning	1 603	
RJ Förvaltning	6 375	
Fortum	2 170	
Fortum	36 464	
Fortum	3 254	
Fortum	1 920	
Fortum	2 438	
Fortum	2 465	
Fortum	46 928	
IL Recycling	1 268	
IL Recycling	1 253	
S Thelander	1 250	
Sthlm Vatten	11 326	
Enebybergs plåtslageri	2 750	
	<u>121 917</u>	

### Not 7 Upplupna kostnader

Revision	6 000	
	<u>6 000</u>	

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Viking Karl  
Org nr 769604-4051

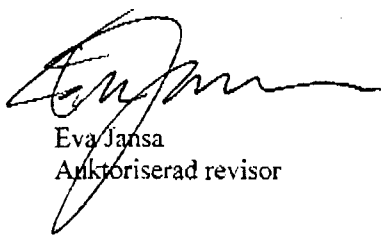
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Viking Karl för perioden 2002-01-01 - 2002-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

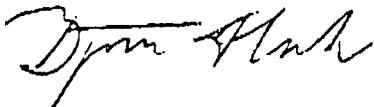
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.


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

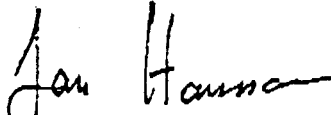
Stockholm den 25 april 2003



Eva Jansa  
Ankteriserad revisor

  
Björn Floodh

  
Gustaf Edgren

  
Jan Hansson

  
Sara Thelander

  
Agnetha Schöneich

Min revisionsberättelse har avgivits den 25/4 2003.

  
Eva Jansa