

## **Verksamhetsberättelse år 2008, Brf. Viking Karl**

### **Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

Styrelsen i Brf. Viking Karl har hållit tio protokollförda möten under år 2008. Mötesnärvaron har varit 89 % i styrelsen.

År 2008 har tio bostadsrättslägenheter sålts i föreningen (sju stycken under 2007). Detta arbete har huvudsakligen bedrivits mellan styrelsens möten.

Styrelsen beslutade att amortera 500 000 kronor på ett av föreningens lån. Lånet var tidigare på 7 500 000 kronor. Samma lån med bunden ränta löpte ut vid årsskiftet 2008/09. Styrelsen beslutade att lägga om lånet på 7 000 000 kronor till tre månaders ränta. Föreningen öppnade ett checkkonto med bättre ränta.

Tvättstugan upprustades med en ny torktumlare. Dessutom har styrelsen tagit in offert på utförande av energideklaration samt inlett arbetet med en sådan. Förhoppningen är att energideklarationen ska leda fram till förslag som kan sänka el-, värme- och vattenkostnader på sikt. Fönsterrenoveringen i fastigheten blev klar under våren 2008 då även fönstren mot innergården byttes ut av företaget Allack.

Under året stängdes de sopnedkast som fanns på våning tre samt fem på Karlbergsvägen 57. Detta för att minska antalet stopp i nedkasterna och därmed de utgifter som förknippats med att rensa dem. Enbart sopnedkastet på våning ett är nu i bruk. De dörrar som stod på vinden har bortforslats.

Föreningens medlemsavgifter lämnades oförändrade under 2008 och har varit oförändrade sedan år 2006 då de sänktes med 15 %.

### **Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut som började diskuteras 2008**

Styrelsen beslutade att bygga om föreningens hemsida ([www.brfvikingkarl.se](http://www.brfvikingkarl.se)) som nu har ny design, mer information samt en betydligt lägre driftskostnad. Den mycket begränsade kostnaden för ombyggnationen sparas in på mindre än ett år tack vare de sänkta driftskostnaderna.

Beslut togs i mars att binda lånet på 7 000 000 kronor till fast ränta med en löptid på åtta år. Styrelsen bedömer att det är viktigt att säkerställa stabila räntekostnader över en längre tid för föreningen och undvika spekulation i kortsiktiga räntesvängningar. Rådande konjunkturläge har lett till historiskt sett låga långräntor varför styrelsen bedömde beslutet som fördelaktigt. Exempelvis togs det nya lånet till en lägre ränta än det som löpte ut vid årsskiftet.

Styrelsen fick i början av 2009 kontakt med ett företag som kom och forslade bort de skrotcyklar som tidigare samlats in och ställts på innergården.

Under verksamhetsåret 2008 har följande personer sedan årsstämman 2007 arbetat i styrelsen: Fredrik Bohlin, Jan Hansson, Mattias Häggblom, Catharina Juntti, Claes-Göran Ohlsson, Christofer Salmén och Agnetha Schöneich.

**Styrelsen Brf. Viking Karl**



Fredrik Bohlin



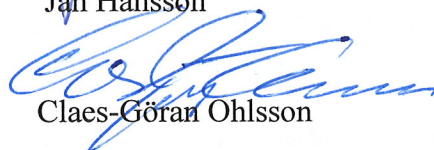
Catharina Juntti



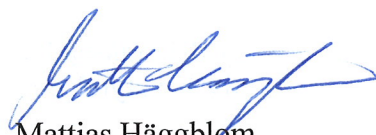
Agnetha Schöneich



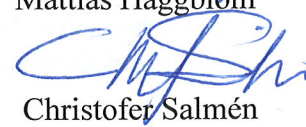
Jan Hansson



Claes-Göran Ohlsson

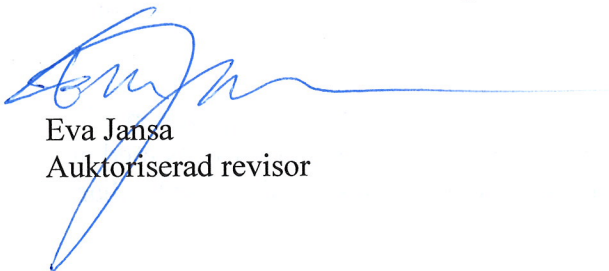


Mattias Häggblom



Christofer Salmén

**Min revisionsberättelse har avgivits den 21 april 2009**



Eva Jansa  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Viking Karl  
Org nr 769604-4051

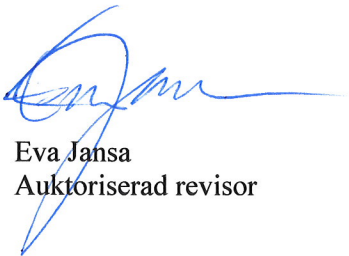
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Viking Karl för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 bolaget. 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 21 april 2009



Eva Jansa  
Auktoriserad revisor

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i SEK	Not	2008	2007
<b>Rörelsens Intäkter</b>			
Medlemsavgifter		1 558 883	1 557 756
Hyror		811 959	793 922
Övrigt		12 767	5 057
		<b>2 383 609</b>	<b>2 356 735</b>
<b>Rörelsens Kostnader</b>			
Driftskostnader		-704 993	-674 068
Underhåll, löpande		-82 038	-109 906
Underhåll, periodiskt		0	0
Förvaltningskostnader	1,2	-165 504	-161 359
Fastighetsskatt		-120 570	-234 170
Avskrivningar	3	-175 372	-144 641
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 248 477</b>	<b>-1 324 144</b>
<b>Rörelseresultat före finansiellt</b>		<b>1 135 132</b>	<b>1 032 591</b>
<b>Finansiella intäkter o kostnader</b>			
Räntebidrag		11 955	54 933
Kommunalt ombyggnadsbidrag		0	0
Ränteintäkter		84 105	8 934
Räntekostnader		-961 137	-946 840
<b>Summa finansiellt</b>		<b>-865 077</b>	<b>-882 973</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>270 055</b>	<b>149 618</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		-187 251	-187 251
<b>Resultat före skatt</b>		<b>82 804</b>	<b>-37 633</b>
Inkomstskatt / schablonskatt		-14 739	13 890
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>68 065</b>	<b>-23 743</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i SEK	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Byggnad och mark	3	69 386 570	69 518 812
Byggnadsinventarier	3	757 588	556 892
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 144 158</b>	<b>70 075 704</b>
Förutbetalda kostnader	4	34 575	34 999
Övriga kortfristiga fordringar		0	10 043
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 575</b>	<b>45 042</b>
Kassa o Bank	5	1 338 481	1 676 278
<b>Summa kassa o bank</b>		<b>1 338 481</b>	<b>1 676 278</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 373 056</b>	<b>1 721 320</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 517 214</b>	<b>71 797 024</b>
<b>EGET KAPITAL o SKULDER</b>			
Medlemmarnas insats		46 086 509	46 086 509
Upplåtelseavgifter		2 320 529	2 320 529
Fond för yttre underhåll		1 138 542	951 291
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 545 580</b>	<b>49 358 329</b>
Akkumulerat resultat		-210 058	-186 315
Årets resultat		68 065	-23 743
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-141 993</b>	<b>-210 058</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>49 403 587</b>	<b>49 148 271</b>
Skulder till kreditinstitut	6	21 230 000	21 730 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 230 000</b>	<b>21 730 000</b>
Leverantörsskulder	7	140 607	115 022
Skatteskuld	8	371 270	475 729
Förutbetalda avgifter och hyror		307 688	267 877
Upplupna kostnader	9	22 613	7 143
Övriga kortfr skulder	10	41 449	52 982
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>883 627</b>	<b>918 753</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>22 113 627</b>	<b>22 648 753</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL o SKULDER</b>		<b>71 517 214</b>	<b>71 797 024</b>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter/fastighetsinteckningar		29 380 000	29 380 000



## Årsredovisning 2008

## Notanteckningar

Årsredovisningslagens regler för uppställning av resultat- och balansräkning tillämpas. I årets redovisning har upplåtelseavgifter och underhållsfond förts till bundet eget kapital.

## Fordringar

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

## Tillgångar o Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges.

## Resultaträkning

Resultaträkningen är uppdelad enligt funktionsindelad uppställningsform.

## Resultatrapport

Detaljerad resultatrapport finns i bilaga 1.

Not 1	2008	2007
Revisionsarvode	9 292	7 000
Styrelsearvoden	36 314	35 383

## Not 2

Föreningen har inga anställda och inga pensionsförpliktelser ed.

## Not 3 Anläggningstillgångar

Byggnad	2008	2007
Anskaffningsvärde	52 896 750	51 887 540
Tillfört värde	0	1 009 210
Akkumulerad avskrivning	-768 738	-655 035
Årets avskrivning	-132 242	-113 703
Bokfört värde	<b>51 995 770</b>	<b>52 128 012</b>

## Mark

Anskaffningsvärde o bokfört värde	<b>17 390 800</b>	<b>17 390 800</b>
-----------------------------------	-------------------	-------------------

<b>Summa</b>	<b>69 386 570</b>	<b>69 518 812</b>
--------------	-------------------	-------------------

Inventarier 20 år	2008	2007
Anskaffningsvärde	618 768	618 768
Tillfört värde	243 826	0
Akkumulerad avskrivning	-61 876	-30 938
Årets avskrivning	-43 130	-30 938
Bokfört värde	<b>757 588</b>	<b>525 954</b>

## Taxeringsvärde 2008-12-31

	Bostäder	Bostäder	
Byggnad	33 000 000	33 000 000	66 000 000
Mark	23 600 000	23 600 000	47 200 000
	<b>56 600 000</b>	<b>56 600 000</b>	<b>113 200 000</b>

## Årsredovisning 2008

**Not 4 Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter**

Com Hem	13 619
Försäkring	20 956
	<u>34 575</u>

**Not 5 Kassa o bank 2008**

Kassa	2 000
PG 28 00 55-5	45 669
SHB 296 148 008	380 456
SHB 465 913 253	53 499
SHB 617 743 282	856 857
	<u>1 338 481</u>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

SH 182738 3,02 % 2009-03-30	7 000 000
SH 12979 4,33 % 2010-01-30	9 000 000
SH 923060 3,53 % 2010-12-01	5 230 000
	<u>21 230 000</u>

Amortering 0

**Not 7 Leverantörsskulder**

Handelsbanken	1 250
Handelsbanken	377
Sthlms vatten	2 539
Fortum	5 785
ITK	1 547
Fortum	38 559
Fastighetsägarna	1 203
Store Alexander	2 446
Fastighetsägarna	32 260
Recycling	1 523
RJ Förvaltning	1 022
Fortum	41 477
Fortum	5 873
Solna Högtryckspolning	2 300
Store Alexander	2 446
	<u>140 607</u>

**Not 8 Skatteskulder**

Tax 08	237 156
Tax 09	143 150
Skattekonto	-9 036
	<u>371 270</u>

**Not 9 Upplupna kostnader**

Revision	8 000
Arbetsgivaravgifter	8 448
Inbetalt för mycket avgifter/hyror	6 165
	<u>22 613</u>

**Not 10 Övriga kortfristiga skulder**

Moms	33 632
Källskatt	7 817
	<u>41 449</u>

	2008	2007	2006	2005	2004
<b>INTÄKTER FRÅN FASTIGHETEN</b>					
3011 Årsavgifter	1 558 883	1 557 756	1 553 108	1 799 784	1 781 232
3021 Hyror bostäder	146 718	144 858	153 079	198 879	215 298
3022 Hyror lokaler momsade	610 917	594 740	587 108	584 200	572 161
3112 Deb fastighetsskatt	54 324	54 324	56 516	56 516	64 188
3960 Pant- o överlåtelseavg.	12 767	4 002	1 986	0	0
3990 Övrigt	0	1 055	4	0	-14
	<b>2 383 609</b>	<b>2 356 735</b>	<b>2 351 801</b>	<b>2 639 379</b>	<b>2 632 865</b>
<b>KOSTNADER</b>					
"Leveranser"					
5131 Fjärrvärme	349 699	354 760	362 117	376 458	370 412
5132 El	66 334	52 322	52 231	68 085	49 431
5133 Vatten o avlopp	40 215	44 627	29 411	50 770	58 969
5134 Hiss, serv/besikt	10 646	5 203	5 461	7 194	0
5135 Sophämtning	77 114	58 673	42 311	43 972	38 278
5136 Städning	28 290	28 286	28 345	28 474	34 370
5137 Fastih.skötsel/snörojn.	73 764	73 883	88 745	77 160	76 234
5138 Kabel-TV	51 447	49 000	46 668	42 567	35 281
5139 Övriga leveranser	913	0	0	0	0
5197 Förbr.inventarier	0	0	0	0	1 543
5198 Förbr.mtrl	0	632	6 134	4 837	5 355
5220 Hyra inventarier	6 571	6 682	6 581	6 465	6 327
<b>Leveranser</b>	<b>704 993</b>	<b>674 068</b>	<b>668 004</b>	<b>705 982</b>	<b>676 200</b>
Underhåll, löpande					
5170 Gården	1 339	289	63 714	3 972	1 576
5171 Vatten o sanitet	3 306	0	2 006	0	16 958
5172 Värme	923	0	5 971	5 819	5 771
5173 Tvättstuga	38 275	3 574	5 035	11 228	16 426
5174 Elanläggning	3 828	7 754	2 687	1 025	4 438
5175 Ventilation	901	12 520	1 025	0	31 781
5176 Hissar	13 101	21 465	35 537	7 696	22 102
5177 Huskropp	10 949	64 304	28 012	23 826	80 848
5178 Markytor	0	0	0	0	0
5179 Övrigt	9 416	0	0	24 352	5 051
<b>Underhåll, löpande</b>	<b>82 038</b>	<b>109 906</b>	<b>143 987</b>	<b>77 918</b>	<b>184 951</b>
Underhåll, periodiskt					
5183 Tvättstuga	0	0	0	26 233	27 971
5189 Övrigt	0	0	0	0	0
<b>Underhåll, periodiskt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 233</b>	<b>27 971</b>
Egen administration					
5010 Lokalhyra	563	300	1 126	0	900
5410 Förbr.inventarier	0	0	0	0	0
6110 Kontorsmtrl	181	1 285	2 688	679	845
6200 Telefon o porto	6 024	5 918	6 312	6 676	6 208
6240 Datakostnader	8 240	8 241	8 241	12 467	12 144
6291 Sammantr.kostn	0	0	964	600	336
6981 Föreningsavg.	6 290	4 039	4 039	4 039	4 039
7010 Interna arvoden	27 866	27 643	29 951	28 260	0
7510 AGA interna arvoden	8 448	7 740	7 949	7 737	0
7610 Utbildning	0	0	0	0	0
	<b>57 612</b>	<b>55 166</b>	<b>61 270</b>	<b>60 458</b>	<b>24 472</b>



	2008	2007	2006	2005	2004
Försäkring					
5192 Fastigh.försäkr.	22 137	19 851	37 581	35 208	32 336
Förvaltningskostn. mm externt					
6420 Revision	9 292	7 000	7 000	10 604	7 748
6431 Kameral förv.	70 531	68 642	67 780	65 206	67 483
6433 Juridisk förv.	0	0	0	0	0
6490 Övrigt	0	-126	241	0	0
6570 Bank	5 019	3 845	3 696	3 360	3 776
6590 Övr. främmande tjänster	0	4 916	0	0	1 928
	<b>84 842</b>	<b>84 277</b>	<b>78 717</b>	<b>79 170</b>	<b>80 935</b>
Övriga driftskostnader					
6991 Övrigt	913	1 799	1 398	800	7 874
Medlemskostnader					
7690 Gårdsfester mm	0	266	964	3675	0
<b>Förvaltning</b>	<b>165 504</b>	<b>161 359</b>	<b>179 930</b>	<b>179 311</b>	<b>145 617</b>
Avskrivningar					
7821 Byggnad	132 242	113 703	129 719	129 719	129 719
7832 Inventarier 20 år	43 130	30 938	30 938	0	0
<b>Avskrivningar</b>	<b>175 372</b>	<b>144 641</b>	<b>160 657</b>	<b>129 719</b>	<b>129 719</b>
Yttre fond					
8874 Yttre fond, nettoförändring	<b>187 251</b>	<b>187 251</b>	<b>150 156</b>	<b>150 156</b>	<b>150 156</b>
Finansiella intäkter o kostnader					
8320 Räntebidrag	11 955	54 933	94 975	121 660	121 660
3987 Kommunala bidrag	0	0	263 790	0	0
	<b>11 955</b>	<b>54 933</b>	<b>358 765</b>	<b>121 660</b>	<b>121 660</b>
8300 Intäktsräntor	30 529	10 663	3 102	882	1 070
8221 Vinst avyttring aktier/andelar	53 499	0	0	0	0
8314 Ränta skattekonto	77	-1 729	447	0	1 565
	<b>84 105</b>	<b>8 934</b>	<b>3 549</b>	<b>882</b>	<b>2 635</b>
8400 Utgiftsräntor	949 320	944 772	1 192 582	1 225 392	1 225 477
8414 Räntor ej avdragsgilla	11 817	2 068	1 839	7 676	139
	<b>961 137</b>	<b>946 840</b>	<b>1 194 421</b>	<b>1 233 068</b>	<b>1 225 616</b>
Skatter					
5191 Fastighetsskatt	120 570	234 170	170 520	170 520	170 520
8910 Schablonskatt	22 580	2 986	121 815	111 639	144 642
8930 Skatterestitution	-7 841	-16 876			
	<b>68 065</b>	<b>-23 743</b>	<b>-75 375</b>	<b>-22 625</b>	<b>-98 232</b>

Asc  
 Ej TS J  
 as mt v