

## Verksamhetsberättelse år 2010, Brf Viking Karl

### **Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

Styrelsen i Brf. Viking Karl har hållit 11 protokollförda möten under 2010 (9 under 2009). Närvaron bland styrelsens ledamöter har under året varit 81% (83% under 2009).

År 2010 har åtta bostadsrättslägenheter bytt ägare i föreningen (5 stycken under 2009). Styrelsens arbete med detta har huvudsakligen skett mellan styrelsens möten.

Under januari beslöt styrelsen att amortera 3mkr av föreningens lån efter samråd med den ekonomiska förvaltaren. I slutet av januari löpte ett av föreningens lån ut och ett nytt lån upprättades med 10 års löptid till 4.34% ränta att jämföra med det tidigare lånet som hade 4.33%.

Under det första kvartalet investerade föreningen i en ny torktumlare då en av de tidigare gått sönder och inte bedömts vara värd att reparera.

Under våren reparerades den av lägenheterna som drabbades av vattenskada i samband med den hårda vintern då det framkom att det fanns konstruktionsfel i yttertak som ledde till läckaget. Tjänsten att justera taket samt fasaden upphandlades i samråd med teknisk konsult under sommaren (se nedan).

Till sommaren inhandlades nya utemöbler till föreningens gemensamma terrass.

Under hösten bytte föreningen snöskottningsfirma till Tre Takläggare då service och kvalitet på utfört arbete från tidigare leverantör ej längre levde upp till styrelsens förväntningar.

I november inleddes ett arbete att lägga om delar av taket på Vikingagatan 21 samt reparera fasaden mot innergården då skador uppstod i samband med den kalla vintern 2009/2010. Arbetet drog ut på tiden på grund av den låga temperaturen i november/december vilket medförde att arbetet fortsatte in i början av 2011.

Ett lån om 5.23mkr förföll i november. Ett nytt lån på 4mkr tecknades med löptid 5 år till 3,96% ränta och 1,23m kr till rörlig ränta. Valet av löptid gjordes för att passa löptid med de andra två större lånen.

I samband med årsskiftet 2010/2011 bytte föreningen ekonomisk förvaltare till SBC. Efter att ha anlitat samma ekonomiska förvaltare sedan föreningens bildande upplevde styrelsen ett behov av en förvaltare med bättre support och mer transparens. SBC är en av Sveriges ledande ekonomiska förvaltare för bostadsrättsföreningar och upplevdes uppfylla de behov och krav som styrelsen hade.

Under året kompletterades numreringen av lägenheterna med det firsiffriga system som Lantmäteriet och Skatteverket infört.

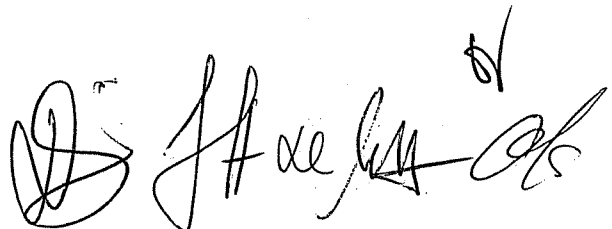
Föreningens medlemsavgifter lämnades oförändrade under 2010 och har varit oförändrade sedan 2006 då de sänktes med 15%. Det finns för tillfället inga planer på att ändra avgiften.

### **Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut**

Styrelsen upphandlade OVK som kommer att utföras under mars månad.

Under verksamhetsåret 2010 har följande personer sedan årsstämman i maj 2010 arbetat i styrelsen: Jan Hansson, Lill Löf, Christofer Salmén, Claes-Göran Ohlsson, Mattias Häggblom och Fredrik Bohlin. Fredrik Bohlin lämnade styrelsen under hösten på grund av utträde ur föreningen i samband med flytt.

Styrelsen Brf. Viking Karl



## Förvaltningsberättelse

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-84 990
årets resultat	37 597
Totalt	-47 393
balanseras i ny räkning	-47 393
Summa	-47 393

### Underskrifter

Stockholm 14 april 2011



Claes-Göran Ohlsson  
Ordförande



Jan Hansson

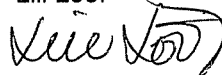


Christofer Salmén

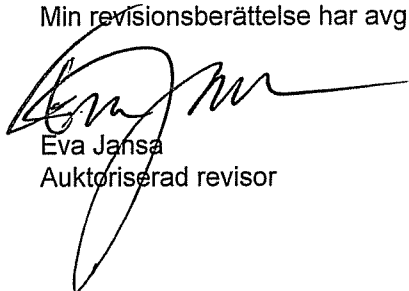
Mattias Häggblom



Lill Löf



Min revisionsberättelse har avgivits den 14 april 2011



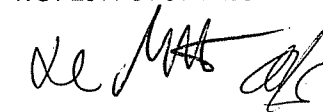
Eva Jansa  
Auktoriserad revisor

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i SEK	Not	2010	2009
<b>Rörelsens Intäkter</b>			
Medlemsavgifter		1 588 680	1 566 171
Hyrer		799 939	823 500
Övrigt		12 382	41 384
		<b>2 401 001</b>	<b>2 431 055</b>
<b>Rörelsens Kostnader</b>			
Driftskostnader		-771 875	-730 927
Underhåll, löpande		-112 283	-109 106
Underhåll, periodiskt		0	0
Förvaltningskostnader	1,2	-195 062	-206 831
Fastighetskatt		-133 314	-124 314
Avskrivningar	3	-175 372	-175 372
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 387 906</b>	<b>-1 346 550</b>
<b>Rörelseresultat före finansiellt</b>		<b>1 013 095</b>	<b>1 084 505</b>
<b>Finansiella intäkter o kostnader</b>			
Räntebidrag		11 836	27 617
Kommunalt ombyggnadsbidrag		0	0
Ränteintäkter		2 318	7 591
Räntekostnader		-774 579	-875 566
Summa finansiellt		-760 425	-840 358
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>252 670</b>	<b>244 147</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		-215 073	-187 251
<b>Resultat före skatt</b>		<b>37 597</b>	<b>56 896</b>
Inkomstskatt / schablonskatt		0	107
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>37 597</b>	<b>57 003</b>



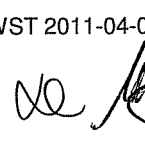
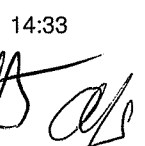



WST 2011-04-01 14:33



**BALANSRÄKNING**

Belopp i SEK	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Byggnad och mark	3	69 122 086	69 254 328
Byggnadsinventarier	3	671 328	714 458
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 793 414</b>	<b>69 968 786</b>
Förutbetalda kostnader	4	51 301	46 701
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>51 301</b>	<b>46 701</b>
Kassa o Bank	5	1 182 039	3 963 969
<b>Summa kassa o bank</b>		<b>1 182 039</b>	<b>3 963 969</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 233 340</b>	<b>4 010 670</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 026 754</b>	<b>73 979 456</b>
<b>EGET KAPITAL o SKULDER</b>			
Medlemmarnas insats		47 001 452	47 001 452
Upplåtelseavgifter		3 768 490	3 768 490
Fond för yttre underhåll		1 457 264	1 325 793
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 227 206</b>	<b>52 095 735</b>
Ackumulerat resultat		-84 990	-141 993
Årets resultat		37 597	57 003
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-47 393</b>	<b>-84 990</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>52 179 813</b>	<b>52 010 745</b>
Skulder till kreditinstitut	6	18 230 000	21 230 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 230 000</b>	<b>21 230 000</b>
Leverantörsskulder	7	155 695	130 902
Skatteskuld	8	132 680	147 637
Förutbetalda avgifter och hyror		245 591	299 467
Upplupna kostnader	9	37 529	117 354
Övriga kortfr skulder	10	45 446	43 351
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>616 941</b>	<b>738 711</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>18 846 941</b>	<b>21 968 711</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL o SKULDER</b>		<b>71 026 754</b>	<b>73 979 456</b>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter/fastighetsinteckningar		29 380 000	29 380 000

**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.

<b>Not 1</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Revisionsarvode	9 000	8 770
Styrelsearvoden	32 804	40 775

**Not 2**

Föreningen har inga anställda och inga pensionsförpliktelser ed.

**Not 3 Anläggningstillgångar**

<b>Byggnad</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Anskaffningsvärde	52 896 750	52 896 750
Tillfört värde	0	0
Ackumulerad avskrivning	-1 033 222	-900 980
Årets avskrivning	-132 242	-132 242
<b>Bokfört värde</b>	<b>51 731 286</b>	<b>51 863 528</b>

**Mark**

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

<b>Summa</b>	<b>69 122 086</b>	<b>69 254 328</b>
--------------	-------------------	-------------------

<b>Inventarier 20 år</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Anskaffningsvärde	862 594	862 594
Tillfört värde	0	0
Ackumulerad avskrivning	-148 136	-105 006
Årets avskrivning	-43 130	-43 130
<b>Bokfört värde</b>	<b>671 328</b>	<b>714 458</b>

**Taxeringsvärde 2010-12-31**

	<b>Bostäder</b>	<b>Lokaler</b>	
<b>Byggnad</b>	34 000 000	4 405 000	<b>38 405 000</b>
<b>Mark</b>	31 000 000	2 286 000	<b>33 286 000</b>
	<b>65 000 000</b>	<b>6 691 000</b>	<b>71 691 000</b>

WST 2011-04-01 14:33

## Årsredovisning 2010

**Not 4 Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter**

Länsförsäkringar	22 604
Com Hem	14 326
Securitas	5 850
Sthlms Vatten	5 305
Medl avg	3 216
	<u>51 301</u>

**Not 5 Kassa o bank** **2010**

Kassa	0
PG 28 00 55-5	6 402
SHB 296 148 008	240 634
SBC	286 331
SHB 465 913 253	54 623
SHB 617 743 282	594 049
	<u>1 182 039</u>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

SH 182738 4,54 % 2017-03-30	7 000 000
SH 12979 4,33 % 2010-01-30	6 000 000
SH 923060 3,53 % 2010-12-01	5 230 000
	<u>18 230 000</u>
Amortering	<b>3 000 000</b>

**Not 7 Leverantörsskulder**

Tre Takläggare	22 750
Städkjedjan	3 425
Fortum	48 650
Fortum	65 807
Fortum	6 866
Sthlm Vatten	8 197
	<u>155 695</u>

**Not 8 Skatteskulder**

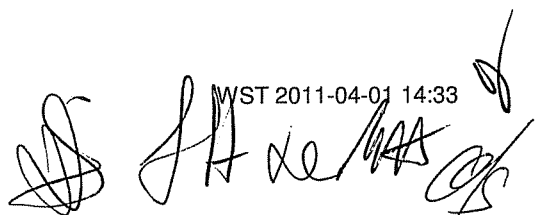
Tax 10	126 325
Tax 11	133 314
Skattekonto	-126 959
	<u>132 680</u>

**Not 9 Upplupna kostnader**

Ränta	15 676
Revision	9 000
Arbetsgivaravgifter	9 582
Inbetalt för mycket avgifter/hyror	3 271
	<u>37 529</u>

**Not 10 Övriga kortfristiga skulder**

Moms	36 484
Källskatt	8 962
	<u>45 446</u>


  
 WST 2011-04-01 14:33

## 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 2010-01-01 - 2010-12-31. 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 revisions sed 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 14 april 2011



Eva Jansa  
Auktoriserad revisor

	2010	2009	2008	2007	2006
<b>INTÄKTER FRÅN FASTIGHETEN</b>					
3011 Årsavgifter	1 588 680	1 566 171	1 558 883	1 557 756	1 553 108
3021 Hyror bostäder	84 840	117 213	146 718	144 858	153 079
3022 Hyror lokaler momsade	688 535	659 771	610 917	594 740	587 108
3112 Deb fastighetsskatt	26 564	46 516	54 324	54 324	56 516
3960 Pant- o överlåtelseavg.	12 282	7 017	12 767	4 002	1 986
3990 Övrigt	100	42	0	1 055	4
3994 Försäkringsersättning	0	34 325	0	0	0
	<b>2 401 001</b>	<b>2 431 055</b>	<b>2 383 609</b>	<b>2 356 735</b>	<b>2 351 801</b>
<b>KOSTNADER</b>					
"Leveranser"					
5131 Fjärrvärme	426 047	384 995	349 699	354 760	362 117
5132 El	100	55 750	66 334	52 322	52 231
5133 Vatten o avlopp	40 930	41 744	40 215	44 627	29 411
5134 Hiss, serv/besikt	8 590	5 989	10 646	5 203	5 461
5135 Sophämtning	65 415	77 144	77 114	58 673	42 311
5136 Städning	39 252	28 514	28 290	28 286	28 345
5137 Fastigh.skötsel/snöröjn.	52 287	74 520	73 764	73 883	88 745
5138 Kabel-TV	55 022	54 476	51 447	49 000	46 668
5139 Övriga leveranser	0	0	913	0	0
5140 Snöröjning	75 644	0	0	0	0
5197 Förbr.inventarier	0	0	0	0	0
5198 Förbr.mtrl	197	931	0	632	6 134
5220 Hyra inventarier	8 391	6 864	6 571	6 682	6 581
<b>Leveranser</b>	<b>771 875</b>	<b>730 927</b>	<b>704 993</b>	<b>674 068</b>	<b>668 004</b>
Underhåll, löpande					
5170 Gården	5 911	633	1 339	289	63 714
5171 Vatten o sanitet	2 042	2 042	3 306	0	2 006
5172 Värme	24 668	0	923	0	5 971
5173 Tvättstuga	200	55	38 275	3 574	5 035
5174 Elanläggning	4 271	1 338	3 828	7 754	2 687
5175 Ventilation	0	0	901	12 520	1 025
5176 Hissar	27 926	73 524	13 101	21 465	35 537
5177 Huskropp	40 734	25 610	10 949	64 304	28 012
5178 Markytor	0	0	0	0	0
5179 Övrigt	6 531	5 904	9 416	0	0
<b>Underhåll, löpande</b>	<b>112 283</b>	<b>109 106</b>	<b>82 038</b>	<b>109 906</b>	<b>143 987</b>
Underhåll, periodiskt					
5183 Tvättstuga	0	0	0	0	0
5189 Övrigt	0	0	0	0	0
<b>Underhåll, periodiskt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Egen administration					
5010 Lokalhyra	0	563	563	300	1 126
5410 Förbr.inventarier	0	0	0	0	0
6110 Kontorsmtrl	0	134	181	1 285	2 688
6200 Telefon o porto	6 891	6 573	6 024	5 918	6 312
6240 Datakostnader	891	10 157	8 240	8 241	8 241
6291 Sammantr.kostn	563	0	0	0	964
6981 Föreningsavg.	4 814	4 344	6 290	4 039	4 039
7010 Interna arvoden	32 804	32 568	27 866	27 643	29 951
7510 Arbetsgivaravgifter	9 582	8 207	8 448	7 740	7 949
7610 Utbildning	0	0	0	0	0
	<b>55 545</b>	<b>62 546</b>	<b>57 612</b>	<b>55 166</b>	<b>61 270</b>



## Bilaga till årsredovisning Brf Viking Karl 2010

2(4)

	2010	2009	2008	2007	2006
Försäkring					
5192 Fastigh.försäkr.	33 060	23 011	22 137	19 851	37 581
Förvaltningskostn. mm externt					
6420 Revision	9 870	8 000	9 292	7 000	7 000
6431 Kameral förv.	72 272	73 340	70 531	68 642	67 780
6433 Juridisk förv.	0	10 187	0	0	0
6490 Övrigt	18 075	0	0	-126	241
6570 Bank	4 740	3 241	5 019	3 845	3 696
6590 Övr. främmande tjänster	0	25 606	0	4 916	0
	<b>104 957</b>	<b>120 374</b>	<b>84 842</b>	<b>84 277</b>	<b>78 717</b>
Övriga driftskostnader					
6991 Övrigt	1 500	900	913	1 799	1 398
Medlemskostnader					
7690 Gårdsfester mm	0	0	0	266	964
<b>Förvaltning</b>	<b>195 062</b>	<b>206 831</b>	<b>165 504</b>	<b>161 359</b>	<b>179 930</b>
Avskrivningar					
7821 Byggnad	132 242	132 242	132 242	113 703	129 719
7832 Inventarier 20 år	43 130	43 130	43 130	30 938	30 938
<b>Avskrivningar</b>	<b>175 372</b>	<b>175 372</b>	<b>175 372</b>	<b>144 641</b>	<b>160 657</b>
Yttre fond					
8874 Yttre fond, nettoförändring	<b>215 073</b>	<b>187 251</b>	<b>187 251</b>	<b>187 251</b>	<b>150 156</b>
Finansiella intäkter o kostnader					
8320 Räntebidrag	11 836	27 617	11 955	54 933	94 975
3987 Kommunala bidrag	0	0	0	0	263 790
	<b>11 836</b>	<b>27 617</b>	<b>11 955</b>	<b>54 933</b>	<b>358 765</b>
8300 Intäktsräntor	2 134	6 721	30 529	10 663	3 102
8221 Vinst aktier/andelar	199	925	53 499	0	0
8314 Ränta skattekonto	-15	-55	77	-1 729	447
	<b>2 318</b>	<b>7 591</b>	<b>84 105</b>	<b>8 934</b>	<b>3 549</b>
8400 Utgiftsräntor	774 399	865 520	949 320	944 772	1 192 582
8414 Räntor ej avdragsgilla	8	10 046	11 817	2 068	1 839
8490 Övr finansiella kostnader	172	0	0	0	0
	<b>774 579</b>	<b>875 566</b>	<b>961 137</b>	<b>946 840</b>	<b>1 194 421</b>
Skatter					
5191 Fastighetsskatt	<b>133 314</b>	<b>124 314</b>	<b>120 570</b>	<b>234 170</b>	<b>170 520</b>
8910 Schablonskatt	0	2 011	22 580	2 986	121 815
8930 Skatterestitution	0	-2 118	-7 841	-16 876	
	<b>37 597</b>	<b>57 003</b>	<b>68 065</b>	<b>-23 743</b>	<b>-75 375</b>