

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Viking Karl för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Viking Karl för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 2 maj 2012



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viking Karl Brf

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2000-03-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smältan 14	2000	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

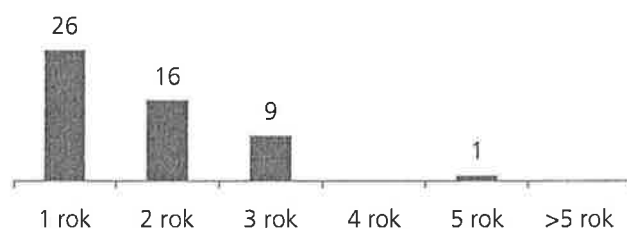
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1996.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3205 kvadratmeter, varav 2641 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 564 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
VVS-butik	144 kvm	2014-12-31
Stora studion	340 kvm	2014-09-30
Lilla studion	80 kvm	2014-12-31

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
OVK med justeringar	2011
Ommålning av taket	2011

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 51 st.

Under 2011 har 5 bostadsrättslägenheter bytt ägare, vilket kan jämföras med 8 stycken under 2010.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Alexander Per Gordon Butler	Ledamot
Ayla Danielle Kristina Gabrielsson	Ledamot
Susanne Margareta Löf	Ledamot
Jan Anders Birger Hansson	Ledamot
Göran Mattias Häggblom	Ledamot
Karl Daniel Armyr	Ledamot
Christofer Salmén	Ledamot (tom februari 2012)

Under 2011 höll styrelsen 11 protokollförda möten (11 under 2010). Närvaron bland styrelsens ledamöter har under året varit 83% (81% under 2010).

Revisorer

Eva Jansa	Ordinarie Extern	Allegretto
Jeff Lee	Ordinarie Intern	

Valberedning

Josephine Nordgren
Martin Simonsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Året började med flytten av ekonomisk förvaltning WST till SBC. SBC handlägger nu alla fakturor, alla avgifts- och hyresaviser, samt föreningens lägenhetsregister. Via SBCs hemsida kan styrelsen godkänna alla transaktioner som SBC föreslår. En takläcka under 2010 orsakade en skada på fasaden vars reparation blev klar i början på 2011. Under våren målades även taket om då skyddsfärgen hade börjat flagna. Under våren utfördes en OVK-besiktning av Habistat AB. Fastigheten fick väsentliga anmärkningar, så en upphandling gjordes för att åtgärda felen. Två företag lämnade in offerter och styrelsen valde att låta Habistat AB utföra åtgärderna under hösten. Alla åtgärder och slutbesiktning med godkänt resultat slutfördes innan årsskiftet 2011/2012, och de formella protokollen överlämnades i Februari. I början på sommaren skedde en vattenläcka från vattenstammen nära en av medlemmarnas lägenhet. Vattenskadan påverkade den lägenheten, samt lilla studion, den mindre av föreningens kommersiella lokaler. Under hösten har saneringsarbete pågått i försäkringsbolagets regi. Föreningen har fått bekosta självriskan på fastighetens försäkring, men övriga kostnader har alternativ till att ha ComHem som leverantör av TV och bredband.

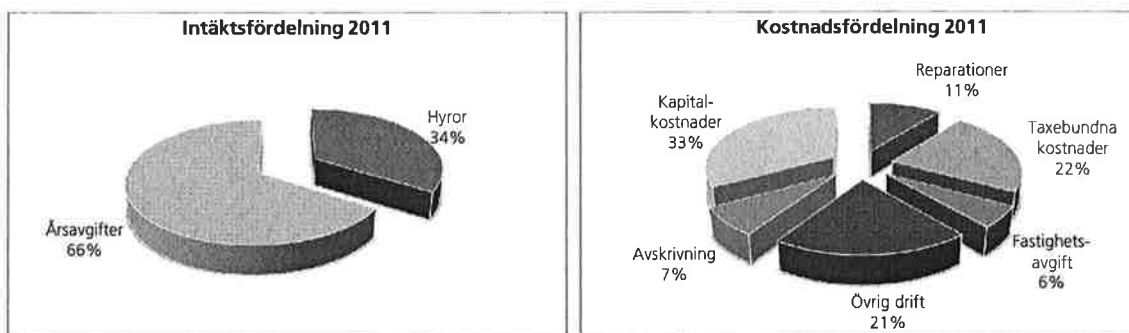
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under våren har styrelsen börjar titta på att måla om trapphuset i K57. Inget arbete har dock påbörjats. Styrelsen har under hösten arbetat med att ta fram tydligare ordningsregler och dessa har nu delats ut till samtliga medlemmar tillsammans med en blankett där medlemmarna får skriva på att de läst och förstått samt accepterat dessa. I samband med styrelsemötet i februari avgick Christofer Salmén ur styrelsen. Då OVKn var avslutad så var belastningen på styrelsen inte så stor och styrelsen beslutade därför enhälligt att inte ersätta Christofer innan nästa ordinarie årsmöte.

Föreningens ekonomi

Renoveringen i samband med den obligatoriska ventilationskontrollen, tillsammans med ommålningen av taket har gjort att föreningen har sämre likviditet nu än i början på året, men föreningens ekonomiska ställning är fortfarande god och styrelsen ser därför till exempel ingen anledning att ändra avgifterna.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2641 kvm bostäder och 564 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	616	616
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 335	1 299
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 071	7 071
Elkostnad/kvm totalyta	16	0
Värmekostnad/kvm totalyta	115	133
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	13
Kapitalkostnader/kvm totalyta	245	242

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	44 559
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-47 393
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-215 073
summa ansamlad förlust	-217 907

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	193 392
att i ny räkning överförs	-24 515

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 411 222	2 388 619
Övriga rörelseintäkter		2	12 382
		2 411 224	2 401 001
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-237 040	-181 881
Reparationer		-60 059	-189 974
Periodiskt underhåll		-193 392	0
Taxebundna kostnader		-532 940	-532 492
Övriga driftskostnader		-83 841	-88 082
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-134 614	-133 314
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-126 315	-128 007
Personalkostnader		-42 800	-42 386
Avskrivningar		-179 623	-175 372
		-1 590 624	-1 471 508
RÖRELSERESULTAT		820 600	929 493
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Försäljning värdepapper långa placeringar		1 303	199
Ränteintäkter		8 159	2 119
Räntekostnader		-785 503	-774 579
Räntebidrag		0	11 836
		-776 041	-760 425
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		44 559	169 068
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Övriga fonder	Not 8	0	-131 471
		0	-131 471
ÅRETS RESULTAT		44 559	37 597

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	69 410 721	69 122 086
Maskiner och inventarier	Not 4	628 198	671 328
		<u>70 038 919</u>	<u>69 793 414</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 038 919	69 793 414
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		6	0
Övriga fordringar		4 092	0
Förutbetalda kostnader	Not 5	43 902	51 301
		<u>48 000</u>	<u>51 301</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		724 010	895 708
SBC klientmedel i SHB		376 226	286 331
		<u>1 100 236</u>	<u>1 182 039</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 148 235	1 233 340
SUMMA TILLGÅNGAR		71 187 155	71 026 754

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		47 001 452	47 001 452
Upplåtelseavgifter		3 768 490	3 768 490
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 672 337	1 457 264
		52 442 279	52 227 206
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-262 466	-84 990
Årets resultat		44 559	37 597
		-217 907	-47 393
SUMMA EGET KAPITAL		52 224 372	52 179 813
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	18 230 000	18 230 000
		18 230 000	18 230 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		52 404	155 695
Skatteskulder		267 928	132 680
Övriga kortfristiga skulder		9 743	48 717
Upplupna kostnader	Not 10	121 470	34 258
Förutbetalda avgifter och hyror		281 238	245 591
		732 783	616 941
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		71 187 155	71 026 754
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,25%	0,25%
Tak	2,0%	2,0%
Inventarier	20 år	20 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2011	2010
Årsavgifter	1 588 680	1 588 680
Hysesintäkter	822 542	799 939
	2 411 222	2 388 619

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	53 276	52 287
Fastighetsskötsel enl beställn	31 745	0
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	5 911
Snöröjning/sandning	55 869	75 644
Städning entreprenad	40 522	39 252
Städning enligt beställning	844	0
Mattvätt/Hyrmattor	6 931	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	23 240	0
Hissbesiktning	2 330	0
Bevakning	14 498	0
Gård	440	0
Serviceavtal	3 869	8 590
Förbrukningsmateriel	267	197
Brandskydd	351	0
Fordon	2 859	0
	237 040	181 881

Reparationer

Lokaler	15 298	0
Tvättstuga	6 190	25 480
VVS	0	2 042
Ventilation	3 522	24 668
Elinstallationer	0	4 271
Hiss	15 696	27 926
Huskropp utvändigt	0	99 056
Tak	9 337	0
Vattenskada	10 015	0
Övrigt	0	6 531
	60 059	189 974

Periodiskt underhåll

Lokaler	80 000	0
Ventilation	113 392	0
	193 392	0

Taxebundna kostnader

El	50 978	100
Värme	367 130	426 047
Vatten	52 936	40 930
Sophämtning/renhållning	59 708	65 415
Grovsopor	2 188	0
	532 940	532 492

Övriga driftskostnader

Försäkring	24 711	33 060
Kabel-TV	59 130	55 022
	83 841	88 082

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

134 614 **133 314**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	7 071	7 782
Juridiska åtgärder	96	0
Revisionsarvode extern revisor	13 854	9 870
Föreningskostnader	938	4 814
Styrelseomkostnader	400	563
Förvaltningsarvode	77 886	72 272
Förvaltningsarvodena övriga	3 900	18 075
Administration	8 315	6 240
Konsultarvode	4 824	0
Föreningsavgifter	4 971	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 216	0
Övriga driftskostnader	845	8 391
	126 315	128 007

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	32 500	32 804
Sociala kostnader	10 300	9 582
	42 800	42 386

Avskrivningar		
Byggnad	132 242	132 242
Förbättringar	4 251	0
Inventarier	43 130	43 130
	179 623	175 372
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 590 624	1 471 508
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	70 287 550	70 287 550
Nyanskaffningar	425 129	0
Utgående anskaffningsvärde	70 712 679	70 287 550
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 165 464	-1 033 222
Årets avskrivningar enligt plan	-136 493	-132 242
Utgående avskrivning enligt plan	-1 301 957	-1 165 464
Planenligt restvärde vid årets slut	69 410 721	69 122 086
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	17 390 800	17 390 800
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 405 000	38 405 000
Taxeringsvärde mark	33 286 000	33 286 000
	71 691 000	71 691 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	65 000 000	65 000 000
Lokaler	6 691 000	6 691 000
	71 691 000	71 691 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	862 594	862 594
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	862 594	862 594
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-191 266	-148 136
Årets avskrivningar enligt plan	-43 130	-43 130
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-234 396	-191 266
Redovisat restvärde vid årets slut	628 198	671 328

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	23 173	22 604
Kabel-TV	14 795	14 326
Securitas	5 934	5 850
Stockholms Vatten	0	5 305
Medlems avgift	0	3 216
	43 902	51 301

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	47 001 452	0	0	47 001 452
Upplåtelseavgifter	3 768 490	0	0	3 768 490
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 672 337	215 073	0	1 457 264
Summa bundet eget kapital	52 442 279	215 073	0	52 227 206
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-262 466	-215 073	37 597	-84 990
Årets resultat	44 559	44 559	-37 597	37 597
Summa ansamlad förlust	-217 907	-170 514	0	-47 393
Summa eget kapital	52 224 372	44 559	0	52 179 813

Not 7	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 457 264	1 242 191
Reservering enligt stadgar	215 073	215 073
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 672 337	1 457 264

Not 8	2011-12-31	2010-12-31
Övriga fonder		
Årets avsättning	0	131 471
lanspråktagande	0	-131 471

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
Handelsbanken	3,220 %	1 230 000	1 230 000	rörlig
Handelsbanken	4,540 %	7 000 000	7 000 000	2017-03
Handelsbanken	4,340 %	6 000 000	6 000 000	2020-01
Handelsbanken	4,090 %	4 000 000	4 000 000	2015-11
Summa skulder till kreditinstitut		18 230 000	18 230 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		18 230 000	18 230 000	

Not 10	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Ränta	3 475	15 676
Revisor	12 000	9 000
Styrelsearvoden	32 500	0
Sociala avgifter	10 300	9 582
Fastighetsskötsel	1 302	0
Städning	3 401	0
El	4 389	0
Värme	50 887	0
Vatten	3 215	0
	121 469	34 258

STOCKHOLM den / 2012

Karl Daniel Armyr
Ledamot

Alexander Per Gordon Butler
Ledamot

Ayla Danielle Kristina Gabrielsson
Ledamot

Jan Anders Birger Hansson
Ledamot

Göran Mattias Häggblom
Ledamot

Susanne Margareta Löf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Eva Jansa
Extern revisor

Jeff Lee
Intern revisor