

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viking Karl

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 1990-11-27 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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

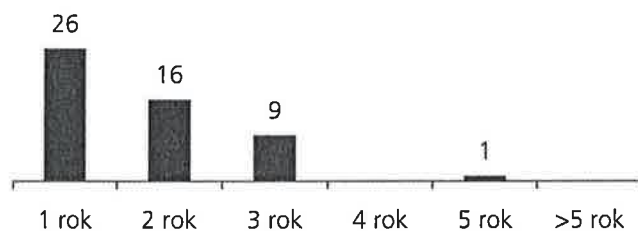
Fastigheterna bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1996.

Byggnadernas 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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK med justeringar	2011
Ommålning av taket	2011
Planerat underhåll	År
Måla om trapphus K57	2013

Förvaltning

Avtal	Leverantör
RJ Fastighetsförvaltning	Teknisk förvaltning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 52 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Conny Jonas Nordvall	Ledamot	
John Victor Hugo Peters	Ledamot	Avgick hösten 2012
Lina Margareta Vita Telander	Ledamot	
Rolf Willy Lindqvist	Ledamot	
Jan Anders Birger Hansson	Ledamot	
Karl Daniel Armyr	Ledamot	
Alexander Per Gordon Butler	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva Stein	Ordinarie Extern	Allegretto
Jeff Lee	Ordinarie Intern	

Valberedning

Josephine Nordvall
Martin Simonsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2012-11-21. Extra stämma med anledning sammanslagning lägenhet nr16 & 20.

✓

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Året har varit lugnt utan större händelser.

Under början av året hanterades efterdyningarna av den OVK-besiktning med efterföljande renoveringar som händer under 2011. Under hösten har offerter tagits in för ommålning av trapphuset i K57, men inga beställningar eller arbeten hade påbörjats vid årets slut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

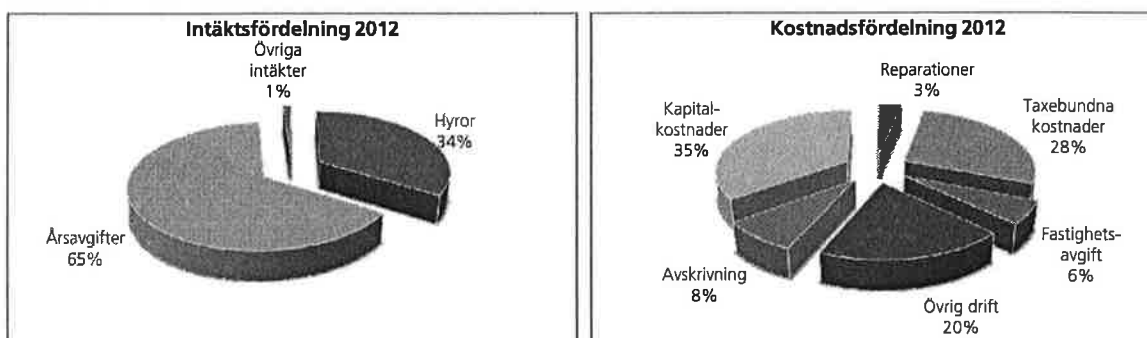
Arbetet med att beställa en ommålning av trapphuset i K57 fortgår.

Ett beslut togs om att anlita en extern konsult för att ta fram en långsiktig underhållsplan och räkna på vilka kostnader vi skall räkna med i framtiden.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god på kort sikt. Föreningen har bra med pengar på kontot och de löpande kostnaderna är under kontroll.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 213 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	305	305	305
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 497	3 497	3 497
Elkostnad/kvm totalyta	9	10	0
Värmekostnad/kvm totalyta	87	70	82
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	10	8
Kapitalkostnader/kvm totalyta	152	151	149

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 825 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

✓

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	203 430
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-24 515
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-215 073
summa balanserat resultat	-36 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-36 158**

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



RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 424 355	2 411 222
Övriga rörelseintäkter		26 928	2
		<u>2 451 284</u>	<u>2 411 224</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-185 297	-237 040
Reparationer		-73 694	-60 059
Periodiskt underhåll		0	-193 392
Taxebundna kostnader		-626 806	-532 940
Övriga driftskostnader		-105 942	-83 841
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-137 890	-134 614
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-114 984	-126 315
Personalkostnader		-34 079	-42 800
Avskrivningar		-183 875	-179 623
		<u>-1 462 568</u>	<u>-1 590 624</u>
RÖRELSERESULTAT		988 716	820 600
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Försäljning värdepapper långa placeringar		1 474	1 303
Ränteintäkter		5 730	8 159
Räntekostnader		-792 489	-785 503
		<u>-785 285</u>	<u>-776 041</u>
ÅRETS RESULTAT		203 430	44 559

✓

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 69 269 977	69 410 721
Maskiner och inventarier	Not 4 585 068	628 198
	69 855 045	70 038 919
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	69 855 045	70 038 919
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 194 823	6 4 092
Övriga fordringar	194 823	4 092
Förutbetalda kostnader	Not 5 45 494	43 902
	240 318	48 000
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	728 955	724 010
SBC klientmedel i SHB	684 909	376 226
	1 413 865	1 100 236
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 654 182	1 148 235
SUMMA TILLGÅNGAR	71 509 227	71 187 155

✓

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	1 694 018	1 672 337
		<u>52 463 960</u>	<u>52 442 279</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-239 588	-262 466
Årets resultat		203 430	44 559
		<u>-36 158</u>	<u>-217 907</u>
SUMMA EGET KAPITAL		52 427 802	52 224 372
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	18 230 000	18 230 000
		<u>18 230 000</u>	<u>18 230 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		73 044	52 404
Skatteskulder		272 504	267 928
Övriga kortfristiga skulder		0	9 743
Upplupna kostnader	Not 9	147 448	121 470
Förutbetalda avgifter och hyror		358 429	281 238
		<u>851 425</u>	<u>732 783</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		71 509 227	71 187 155
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	28 730 000	28 730 000
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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,25%	0,25%
Tak	2,0%	2,0%
Inventarier	5%	5%

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 588 680	1 588 680
Hysesintäkter	835 675	822 542
	2 424 355	2 411 222

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	51 300	53 276
Fastighetsskötsel enl beställning	43 402	31 745
Snöröjning/sandning	25 032	55 869
Städning entreprenad	41 627	40 522
Städning enligt beställning	0	844
Mattvätt/Hyrmattor	7 136	6 931
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	23 240
Hissbesiktning	2 400	2 330
Bevakning	5 934	14 498
Gemensamma utrymmen	3 226	0
Gård	1 079	440
Serviceavtal	3 980	3 869
Förbrukningsmateriel	181	267
Brandskydd	0	351
Fordon	0	2 859
	185 297	237 040

Reparationer		
Lokaler	0	15 298
Gemensamma utrymmen	8 305	0
Tvättstuga	9 334	6 190
Lås	1 134	0
Ventilation	42 875	3 522
Hiss	12 046	15 696
Tak	0	9 337
Vattenskada	0	10 015
	73 694	60 059



Not 2 forts	2012	2011
Periodiskt underhåll		
Lokaler	0	80 000
Ventilation	0	113 392
	0	193 392
Taxebundna kostnader		
El	45 615	50 978
Värme	453 562	367 130
Vatten	62 871	52 936
Sophämtning/renhållning	60 099	59 708
Grovsopor	4 659	2 188
	626 806	532 940
Övriga driftskostnader		
Försäkring	25 362	24 711
Självrisk	21 400	0
Kabel-TV	59 180	59 130
	105 942	83 841
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	137 890	134 614
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	355	0
Tele och datakommunikation	6 786	7 071
Juridiska åtgärder	0	96
Revisionsarvode extern revisor	10 655	13 854
Föreningskostnader	4 671	938
Styrelseomkostnader	472	400
Förvaltningsarvode	79 869	77 886
Förvaltningsarvoden övriga	0	3 900
Administration	6 332	8 315
Konsultarvode	1 026	4 824
Föreningsavgifter	4 818	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	3 216
Övriga driftskostnader	0	845
	114 984	126 315
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	25 999	32 500
Sociala kostnader	8 080	10 300
	34 079	42 800
Avskrivningar		
Byggnad	132 242	132 242
Förbättringar	8 503	4 251
Inventarier	43 130	43 130
	183 875	179 623
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 462 568	1 590 624

✓

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	70 712 679	70 287 550
Nyanskaffningar	0	425 129
Utgående anskaffningsvärde	70 712 679	70 712 679
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 301 957	-1 165 464
Årets avskrivningar enligt plan	-140 745	-136 493
Utgående avskrivning enligt plan	-1 442 702	-1 301 957
Planenligt restvärde vid årets slut	69 269 977	69 410 721
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	60 920 000	60 920 000
Lokaler	6 691 000	6 691 000
	71 691 000	71 691 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
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	-234 396	-191 266
Årets avskrivningar enligt plan	-43 130	-43 130
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-277 526	-234 396
Redovisat restvärde vid årets slut	585 068	628 198
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	24 079	23 173
Kabel-TV	15 235	14 795
Securitas	6 180	5 934
	45 494	43 902



Not 6 EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	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	1 694 018	215 073	-193 392	1 672 337
Summa bundet eget kapital	52 463 960	215 073	-193 392	52 442 279
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-239 588	-209 577	232 455	-262 466
Årets resultat	203 430	203 430	-44 559	44 559
Summa ansamlad förlust	-36 158	-6 147	187 896	-217 907
Summa eget kapital	52 427 802	208 926	-5 496	52 224 372

Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2012	2011
Vid årets början	1 672 337	1 457 264
Reservering enligt stadgar	215 073	215 073
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-193 392	0
Vid årets slut	1 694 018	1 672 337

Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,990 %	1 230 000	1 230 000	Rörligt
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 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLÖPNA KOSTNADER		
Städning entreprenad	3 492	3 401
El	4 995	4 389
Värme	73 306	50 887
Vatten	4 359	3 215
Extern revisor	11 500	12 000
Arvoden	18 190	32 500
Sociala avgifter	5 715	10 300
Ränta	2 758	3 475
Fastighetskötsel	0	1 302
Snöröjning	23 133	0
	147 448	121 469

STOCKHOLM den 19 / 5 2013




Karl Daniel Ammyr
Ledamot



Alexander Per Gordon Butler
Ledamot



Jan Anders Birger Hansson
Ledamot



Rolf Willy Lindqvist
Ledamot



Conny Jonas Nordvall
Ledamot



Lina Margareta Vita Telander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2013



Eva Stein
Extern revisor



Jeff Lee
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Viking Karl för räkenskapsåret 2012.

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


Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Den auktoriserade revisorn har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Viking Karl för år 2012.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 10 maj 2013



Eva Stein
Auktoriserad revisor



Jeff Lee
Lekmannarevisor

