

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Viking Karl

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### 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
SMÅLTAN 14	2000	STOCKHOLM

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

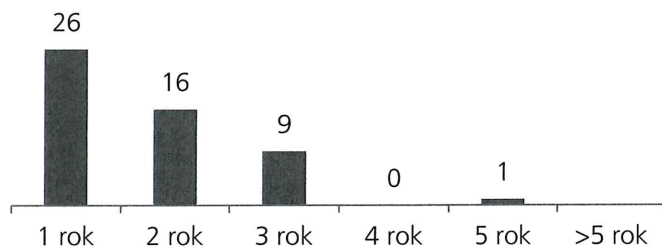
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1996.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 205 m<sup>2</sup>, varav 2 641 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 564 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
VVS-butik	144 m <sup>2</sup>	2014-12-31
Stora studion	340 m <sup>2</sup>	2014-09-30
Lilla studion	80 m <sup>2</sup>	2014-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga på i vinden ovanför Karlbergsvägen 57 utrustad med tre tvättmaskiner, två torktumlare och ett torkskåp samt mangel.
Takterrass	Takterrass i anslutning till tvättstugan på Karlbergsvägen 57. Möbleras med utemöbler sommartid.
Cykel och barnvagnsförråd.	Förråd för cyklar och barnvagnar finns i anslutning till entrén på Karlbergsvägen 57.
Förgård	Trädgårdsliknande förgård framför Karlbergsvägen 57 med planteringar och gräsmattor. Sköts av föreningens trädgårdsgrupp.
Innergård	Innergård med cykelförvaring. Ingång från Vikingagatan 21

#### **Byggnadens tekniska status**

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Måla om trapphus K57	2013
Ommålning av taket	2011
OVK med justeringar	2011
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Polering av golv i båda trapphusen	2014

#### **Förvaltning**

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
RJ Fastighetsförvaltning	Teknisk förvaltning

#### **Medlemmar**

Medlemslägenheter: 51 st.

Överlåtelser under året: 8 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

### Styrelsen

Kristina Maria Brändström	Ordförande
Rolf Willy Lindqvist	Sekreterare
Caroline Anna Bagge	Ledamot
Jonas Nordvall	Ledamot
Lina Margareta Vita Telander	Ledamot
Jan Anders Birger Hansson	Ledamot
Claes-Göran Olsson	Ledamot
Conny Jonas Nordvall	Ledamot

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lina Margareta Vita Telander och Jonas Nordvall.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Eva Stein	Ordinarie Extern	Allegretto
Jeff Lee	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Josefin Nordvall  
Martin Simonsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-14.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har inga större renoveringar genomförts. Trapphuset på Karlbergsvägen 57 har målats om enligt plan. Styrelsen har även anlitat en extern konsult för att räkna på vilka kostnader för underhåll föreningen kommer att ha under de kommande åren. Enligt konsultens utlåtande ligger föreningen bra till med underhållet av fastigheten.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

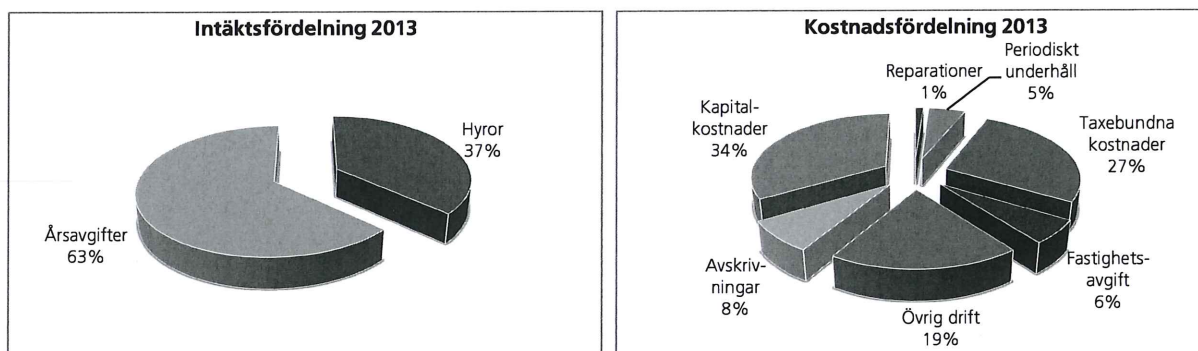
Under 2014 kommer golven i båda trapphusen att poleras. I övrigt är inga beslut angående större renoveringar tagna.

Årsstämman 2013 beslutade att fibernätverk ska installeras i fastigheten. Inga beslut angående leverantör och startdatum för installation hade tagits vid årets slut.

### Föreningens ekonomi

2013 hade föreningen en avgiftsfri månad i december. Föreningen har sammanlagt 1, 4 Mkr i likvida medel och klientmedel hos SBC. Då årsstämman 2013 beslutade om att fibernätverk ska installeras i fastigheten kommer en del av pengarna troligen användas till detta.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 641 m<sup>2</sup> bostäder och 564 m<sup>2</sup> lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	565	616	616	616
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 352	1 333	1 312	1 276
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 071	7 071	7 071	7 071
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	14	16	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	141	142	115	133
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	20	17	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	243	247	245	242

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-38 611
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-36 158
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-241 632
<b>ansamlad förlust</b>	<b>-316 401</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

121 442  
**-194 959**

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

✓

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 303 902	2 424 355
Övriga rörelseintäkter		-16 551	26 928
		<b>2 287 351</b>	<b>2 451 284</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-175 379	-185 297
Reparationer		-27 107	-73 694
Periodiskt underhåll		-121 442	0
Taxebundna kostnader		-635 214	-626 806
Övriga driftskostnader		-87 397	-105 942
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-138 360	-137 890
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-139 811	-114 984
Personalkostnader		-43 939	-34 079
Avskrivningar		-183 875	-183 875
		<b>-1 552 523</b>	<b>-1 462 568</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>734 827</b>	<b>988 716</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Försäljning värdepapper långa placeringar		735	1 474
Ränteintäkter		3 738	5 730
Räntekostnader		-777 911	-792 489
		<b>-773 438</b>	<b>-785 285</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-38 611</b>	<b>203 430</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	69 129 232	69 269 977
Maskiner och inventarier	Not 4	541 938	585 068
		<b>69 671 170</b>	<b>69 855 045</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>69 671 170</b>	<b>69 855 045</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		35 365	1
Övriga fordringar		53 973	194 823
Förutbetalda kostnader	Not 5	51 711	45 494
		<b>141 049</b>	<b>240 318</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		864 129	728 955
SBC klientmedel i SHB		764 984	684 909
		<b>1 629 113</b>	<b>1 413 865</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 770 162</b>	<b>1 654 182</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 441 332</b>	<b>71 509 227</b>

v

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		47 001 452	47 001 452
Upplåtelseavgifter		3 768 490	3 768 490
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 935 650	1 694 018
		<b>52 705 592</b>	<b>52 463 960</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-277 790	-239 588
Årets resultat		-38 611	203 430
		<b>-316 401</b>	<b>-36 158</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>52 389 191</b>	<b>52 427 802</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	18 230 000	18 230 000
		<b>18 230 000</b>	<b>18 230 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		73 908	73 044
Skatteskulder		276 250	272 504
Övriga kortfristiga skulder		38 993	0
Upplupna kostnader	Not 9	109 194	147 448
Förutbetalda avgifter och hyror		323 796	358 429
		<b>822 140</b>	<b>851 425</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>71 441 332</b>	<b>71 509 227</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	28 730 000	28 730 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## 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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
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.

<b>Not 1</b>	2013	2012
<b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 456 290	1 588 680
Hysesintäkter	847 612	835 675
	<b>2 303 902</b>	<b>2 424 355</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	51 300	51 300
Fastighetsskötsel beställning	27 705	43 402
Snöröjning/sandning	18 440	25 032
Städning entreprenad	42 985	41 627
Städning enligt beställning	211	0
Mattvätt/Hyrmattor	7 136	7 136
Sotning	2 005	0
Hissbesiktning	2 619	2 400
Bevakning	6 180	5 934
Gemensamma utrymmen	4 854	3 226
Gård	3 750	1 079
Serviceavtal	0	3 980
Förbrukningsmateriel	3 932	181
Brandskydd	4 263	0
	<b>175 379</b>	<b>185 297</b>



<b>Not 2 forts</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Reparationer</b>		
Lokaler	2 770	0
Gemensamma utrymmen	0	8 305
Tvättstuga	2 267	9 334
Lås	0	1 134
Ventilation	0	42 875
Elinstallationer	6 027	0
Hiss	12 997	12 046
Skador/klotter/skadegörelse	3 045	0
	<b>27 107</b>	<b>73 694</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	5 113	0
Entré/trapphus	101 328	0
Balkonger/altaner	15 000	0
	<b>121 442</b>	<b>0</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	48 022	45 615
Värme	452 118	453 562
Vatten	66 321	62 871
Sophämtning/renhållning	64 599	60 099
Grovsopor	4 154	4 659
	<b>635 214</b>	<b>626 806</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	26 449	25 362
Självrisk	0	21 400
Kabel-TV	60 948	59 180
	<b>87 397</b>	<b>105 942</b>

<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>138 360</b>	<b>137 890</b>
--	----------------	----------------

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	905	355
Tele och datakommunikation	3 186	6 786
Inkassering avgift/hyra	600	0
Hysesförluster	20 950	0
Revisionsarvode extern revisor	10 354	10 655
Föreningskostnader	0	4 671
Styrelseomkostnader	0	472
Förvaltningsarvode	82 602	79 869
Förvaltningsarvoden övriga	989	0
Administration	3 312	6 332
Konsultarvode	12 060	1 026
Föreningsavgifter	4 854	4 818
	<b>139 811</b>	<b>114 984</b>

**Anställda och personalkostnader**  
Föreningen har inte haft någon anställd.

✓

<b>Not 2 forts</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	33 861	25 999
Sociala kostnader	10 078	8 080
	<b>43 939</b>	<b>34 079</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	132 242	132 242
Förbättringar	8 503	8 503
Inventarier	43 130	43 130
	<b>183 875</b>	<b>183 875</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 552 523</b>	<b>1 462 568</b>
<b>Not 3</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	70 712 679	70 712 679
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>70 712 679</b>	<b>70 712 679</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 442 702	-1 301 957
Årets avskrivningar enligt plan	-140 745	-140 745
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 583 447</b>	<b>-1 442 702</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>69 129 232</b>	<b>69 269 977</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	17 390 800	17 390 800
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	41 662 000	38 405 000
Taxeringsvärde mark	38 882 000	33 286 000
	<b>80 544 000</b>	<b>71 691 000</b>
<b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>		
Bostäder	73 000 000	60 920 000
Lokaler	7 544 000	10 771 000
	<b>80 544 000</b>	<b>71 691 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	862 594	862 594
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>862 594</b>	<b>862 594</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-277 526	-234 396
Årets avskrivningar enligt plan	-43 130	-43 130
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-320 656</b>	<b>-277 526</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>541 938</b>	<b>585 068</b>

<b>Not 5</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	26 070	24 079
Kabel-TV	16 132	15 235
Securitas	6 440	6 180
Vatten	3 069	0
	<b>51 711</b>	<b>45 494</b>

<b>Not 6</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	47 001 452	0	0	47 001 452
Upplåtelseavgifter	3 768 490	0	0	3 768 490
Fond för yttre underhåll	1 935 650	241 632	0	1 694 018
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>52 705 592</b>	<b>241 632</b>	<b>0</b>	<b>52 463 960</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-277 790	-241 632	203 430	-239 588
Årets resultat	-38 611	-38 611	-203 430	203 430
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-316 401</b>	<b>-280 243</b>	<b>0</b>	<b>-36 158</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>52 389 191</b>	<b>-38 611</b>	<b>0</b>	<b>52 427 802</b>

<b>Not 7</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	1 694 018	1 672 337
Reservering enligt stadgar	241 632	215 073
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-193 392
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 935 650</b>	<b>1 694 018</b>

<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	
Handelsbanken	2,630 %	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
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 230 000</b>	<b>18 230 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>18 230 000</b>	<b>18 230 000</b>	

✓

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2013-12-31	2012-12-31
Städning entreprenad	3 612	3 492
El	4 754	4 995
Värme	58 282	73 306
Vatten	0	4 359
Extern revisor	11 000	11 500
Arvoden	21 167	18 190
Sociala avgifter	6 089	5 715
Ränta	4 289	2 758
Snöröjning	0	23 133
	<b>109 194</b>	<b>147 448</b>

STOCKHOLM den 30 / 5 2014

Kristina Maria Brändström  
Ordförande

Rolf Willy Lindqvist  
Sekreterare

Caroline Anna Bagge  
Ledamot

Jan Anders Birger Hansson  
Ledamot

Conny Jonas Nordvall  
Ledamot

Jonas Nordvall  
Ledamot

Claes-Göran Olsson  
Ledamot

Lina Margareta Vita Telander  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 6 2014

Eva Stein  
Extern revisor

aukt. revisor

Jeff Lee Daniel Armyr  
Intern revisor