



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Viking Karl



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Viking Karl

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### 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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Martin Aronsson	Ordförande	Avflyttad under året
Rima Maache	Kassör	
Oscar Caro Goldrine	Ledamot	
Sammy Hadfi	Ledamot	
Jan Hansson	Ledamot	
Rolf Lindqvist	Ledamot	
David Ringart	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Eva Stein	Ordinarie Extern	Allegretto Revision
-----------	------------------	---------------------

##### Valberedning

Susanne Löf	Sammanställande
Josefin Nordvall	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SMÅLTAN 14	2000	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

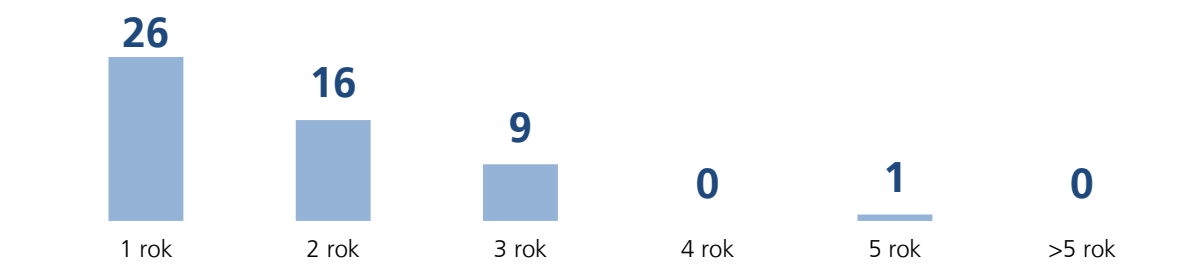
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1996.

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:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
VVS-butik	144 m <sup>2</sup>	2018-03-31
Stora studion	340 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Lilla studion	80 m <sup>2</sup>	2020-12-31

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 finns i källaren på Vikingagatan 21. Förråd för barnvagnar finns innanför entrén på Karlbergsvägen 57
Innergård	Innergård med cykelförvaring. Ingång från Vikingagatan 21

### **Teknisk status**

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Renovering hissar - säkerhetsanpassning samt uppgradering.	2016
Stamspolning	2016
Installation tryckstegringspump	2015
Nya entrédörrar med automatisk stängning	2015
Byte av tvättmaskiner	2015
Måla om trapphus Vikingagatan	2015
Polering av golv i båda trapphusen	2014
Måla om trapphus K57	2013
Ommålning av taket	2011
OVK med justeringar	2011
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Åtgärda bristande tilluft	2018
OVK med justeringar	2018

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Åkerlunds
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB



## Föreningens ekonomi

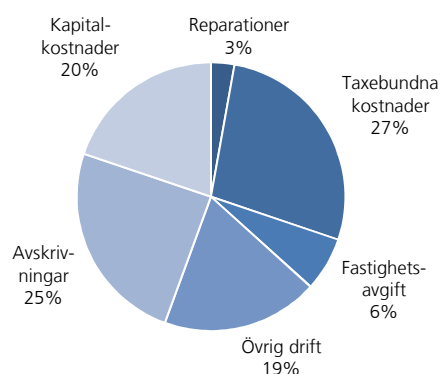
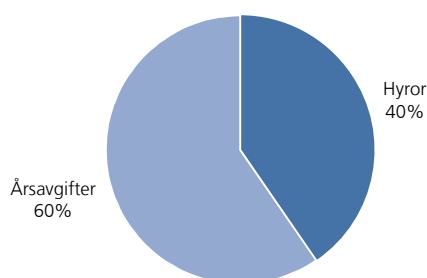
Föreningen har en mycket stabil ekonomi och kassaflödet fortsätter vara starkt. Investeringar under 2018 kommer kunna finansieras från egen kassa. Vi har en hög räntekostnad (4,34 %) på ett av föreningens största lån med en bindningstid till år 2020. Räntekostnaderna kan därmed inte påverkas innan dess. Under 2017 har vi sänkt räntan på föreningens rörliga lån från 1,45 % till 1,1 %. VVS butiken är uppsagd med utflyttningsdatum i slutet av mars 2018, om uthyrningen av den lokalen går enligt planerna så kommer vi att förstärka kassan ytterligare.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2017-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 477 213</b>	<b>1 892 866</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 267 187	2 435 643
Finansiella intäkter	249	1 126
Ökning av kortfristiga skulder	0	85 433
	<b>2 267 436</b>	<b>2 522 202</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 338 288	2 092 818
Finansiella kostnader	476 039	656 635
Ökning av kortfristiga fordringar	51 252	188 402
Minskning av kortfristiga skulder	23 953	0
	<b>1 889 531</b>	<b>2 937 855</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 891 117</b>	<b>1 477 213</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>413 904</b>	<b>-415 653</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upprättat gruppavtal med ComHem för alla medlemmar.

Inga investeringar eller underhåll har genomförts under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	524	616	616	616
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 460	1 351	1 350	1 351
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 071	7 071	7 071	7 071
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	16	14	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	137	141	139	111
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	23	21	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	149	205	238	240
Soliditet (%)	73	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-140	-905	-759	-35
Nettoomsättning (tkr)	2 267	2 436	2 435	2 436

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<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	1 581 607	284 337	-771 478	2 068 748
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>52 351 549</b>	<b>284 337</b>	<b>-771 478</b>	<b>52 838 690</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 662 084	-284 337	-133 916	-1 243 830
Årets resultat	-103 601	-103 601	905 394	-905 394
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 765 685</b>	<b>-387 938</b>	<b>771 478</b>	<b>-2 149 225</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>50 585 864</b>	<b>-103 601</b>	<b>0</b>	<b>50 689 465</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-103 601
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 377 746
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-284 337
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 765 684</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 765 684</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 267 177	2 435 642
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 267 187</b>	<b>2 435 643</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 154 246	-1 911 337
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 785	-124 095
Personalkostnader	Not 6	-58 257	-57 385
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-592 710	-592 710
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 930 998</b>	<b>-2 685 528</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>336 189</b>	<b>-249 885</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		249	1 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 039	-656 635
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-475 790</b>	<b>-655 509</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-139 601</b>	<b>-905 394</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		36 000	0
		<b>36 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-103 601</b>	<b>-905 394</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	66 979 351	67 516 821
Maskiner och inventarier	Not 9	394 647	449 887
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 373 998</b>	<b>67 966 708</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>67 373 998</b>	<b>67 966 708</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 234	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 368 699	905 777
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 370 933</b>	<b>905 777</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 11		
Kortfristiga placeringar		50 113	50 113
		<b>50 113</b>	<b>50 113</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		810 495	810 495
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>810 495</b>	<b>810 495</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 231 541</b>	<b>1 766 385</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 605 539</b>	<b>69 733 093</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		50 769 942	50 769 942
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 581 607	2 068 748
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 351 549</b>	<b>52 838 690</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 662 084	-1 243 830
Årets resultat		-103 601	-905 394
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 765 685</b>	<b>-2 149 225</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>50 585 864</b>	<b>50 689 465</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 230 000	18 230 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 230 000</b>	<b>18 230 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		101 758	72 212
Skatteskulder		309 896	329 802
Övriga skulder		39 805	41 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	338 216	369 849
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>789 675</b>	<b>813 627</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 605 539</b>	<b>69 733 093</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Tak	50 år	50 år
Inventarier	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 351 460	1 588 680
Hyror bostäder	90 059	90 059
Hyror lokaler momspliktiga	825 647	756 902
Öresutjämning	11	1
	<b>2 267 177</b>	<b>2 435 642</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	10	0
	<b>10</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	39 537	39 074
	Fastighetskötsel beställning	4 818	4 444
	Snöröjning/sandning	10 179	11 969
	Städning entreprenad	50 700	51 044
	Mattvätt/Hyrmattor	7 908	7 757
	Hissbesiktning	5 742	0
	Gemensamma utrymmen	0	7 556
	Gård	1 347	0
	Serviceavtal	0	4 404
	Förbrukningsmateriel	4 159	88
	Fordon	2 966	0
		<b>127 357</b>	<b>126 336</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	10 477	1 586
	Sophantering/återvinning	2 955	0
	Lås	19 421	5 027
	VVS	2 412	11 741
	Värmeanläggning/undercentral	0	23 673
	Ventilation	13 214	0
	Hiss	4 976	19 883
	Fasad	0	6 513
	Skador/klotter/skadegörelse	12 296	0
		<b>65 753</b>	<b>68 424</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	35 818
	Hiss	0	735 660
		<b>0</b>	<b>771 478</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	59 182	51 304
	Värme	438 966	451 138
	Vatten	75 871	72 223
	Sophämtning/renhållning	84 345	82 487
	Grovsopor	1 817	0
		<b>660 180</b>	<b>657 151</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	37 115	33 434
	Kabel-TV	107 671	64 788
		<b>144 786</b>	<b>98 222</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>156 170</b>	<b>189 726</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 154 246</b>	<b>1 911 337</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	974	974
	Juridiska åtgärder	1 568	4 523
	Inkassering avgift/hyra	850	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	10 854	10 854
	Föreningskostnader	5 102	7 819
	Förvaltningsarvode	92 825	90 348
	Förvaltningsarvodena övriga	0	1 037
	Administration	706	2 459
	Korttidsinventarier	8 061	0
	Föreningsavgifter	4 844	4 806
		<b>125 785</b>	<b>124 095</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	44 800	44 302
	Sociala kostnader	13 457	13 083
		<b>58 257</b>	<b>57 385</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	528 968	528 968
	Förbättringar	8 503	8 503
	Maskiner	12 110	12 110
	Inventarier	43 130	43 130
		<b>592 710</b>	<b>592 710</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 195 857	-2 658 387
	Årets avskrivningar enligt plan	-537 470	-537 470
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 733 327</b>	<b>-3 195 857</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>66 979 351</b>	<b>67 516 821</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 390 800	17 390 800
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	43 400 000	43 400 000
	Taxeringsvärde mark	51 379 000	51 379 000
		<b>94 779 000</b>	<b>94 779 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	86 000 000	86 000 000
	Lokaler	8 779 000	8 779 000
		<b>94 779 000</b>	<b>94 779 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	923 144	923 144
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>923 144</b>	<b>923 144</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-473 257	-418 017
	Årets avskrivningar enligt plan	-55 240	-55 240
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-528 497</b>	<b>-473 257</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>394 647</b>	<b>449 887</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	288 077	239 059
	Klientmedel hos SBC	1 080 622	666 718
		<b>1 368 699</b>	<b>905 777</b>

<b>Not 11</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde 2017-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2017-12-31</b>
	Handelsbanken Lux	405	50 113	58 646
	Korträntefond Sverige			50 113
			<b>50 113</b>	<b>58 646</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början		2 068 748	2 297 472
	Reservering enligt stadgar		284 337	295 137
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-771 478	-523 861
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 581 607</b>	<b>2 068 748</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken		0	7 000 000	
	Handelsbanken	4,340 %	6 000 000	6 000 000	2020-01-30
	Handelsbanken	1,440 %	4 000 000	4 000 000	2019-12-01
	Handelsbanken	1,100 %	1 230 000	1 230 000	Rörligt
	Handelsbanken	0,800 %	3 500 000	0	2018-03-29
	Handelsbanken	1,610 %	3 500 000	0	2022-03-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 230 000</b>	<b>18 230 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>18 230 000</b>	<b>18 230 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 230 000 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		28 730 000	28 730 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	22 398	22 150
	Sociala avgifter	7 037	6 540
	Ränta	1 020	4 771
	Avgifter och hyror	307 761	336 388
		<b>338 216</b>	<b>369 849</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

VVS lokalen är under uppsägning.

OVK uppföljning och slutbesiktning.

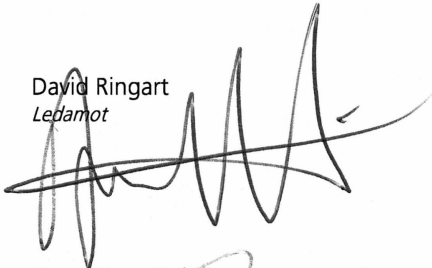
---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 1 / 3 2018


David Ringart  
Ledamot



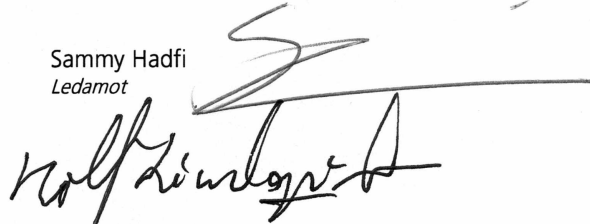
Rima Maache  
Kassör



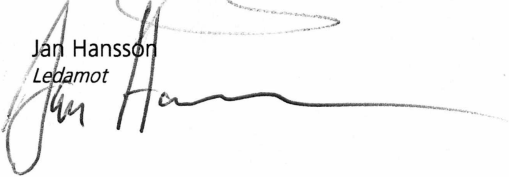
Oscar Caro Goldrine  
Ledamot



Sammy Hadfi  
Ledamot



Jan Hansson  
Ledamot

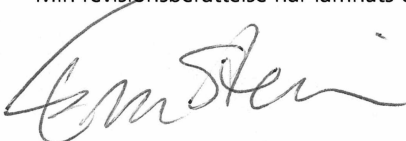


Rolf Lindqvist  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 3 2018

Eva Stein  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viking Karl, org nr 769604-4051

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2017.

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 2016 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

*Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

*Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 mars 2018



Eva Stein  
Auktoriserad revisor



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 350 378	1 351 460	1 350 395
Hyror bostäder	90 059	90 059	90 000
Hyror lokaler momspliktiga	777 300	825 647	756 000
Öresutjämning	0	11	0
Övriga intäkter	0	10	0
	<b>2 217 737</b>	<b>2 267 187</b>	<b>2 196 395</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-40 300	-39 537	-40 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-4 818	-7 000
Snöröjning/sandning	-12 000	-10 179	-5 000
Städning entreprenad	-50 700	-50 700	-49 000
Mattvätt/Hyrmattor	-8 000	-7 908	-7 900
Hissbesiktning	-3 000	-5 742	-3 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-5 000
Gård	-1 000	-1 347	-2 000
Serviceavtal	0	0	-4 500
Förbrukningsmateriel	-3 000	-4 159	-3 000
Fordon	0	-2 966	0
	<b>-128 000</b>	<b>-127 357</b>	<b>-126 400</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-70 000
Tvättstuga	0	-10 477	0
Sophantering/återvinning	0	-2 955	0
Lås	0	-19 421	0
VVS	0	-2 412	0
Ventilation	0	-13 214	0
Hiss	0	-4 976	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-12 296	0
	<b>-60 000</b>	<b>-65 753</b>	<b>-70 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-50 000	0	0
Entré/trapphus	-500 000	0	0
Ventilation	-300 000	0	0
	<b>-850 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-58 800	-59 182	-48 000
Värme	-451 500	-438 966	-452 000
Vatten	-64 000	-75 871	-72 000
Sophämtning/renhållning	-85 300	-84 345	-84 000
Grovsopor	0	-1 817	-5 000
	<b>-659 600</b>	<b>-660 180</b>	<b>-661 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-34 100	-37 115	-33 500
Kabel-TV	-61 900	-107 671	-65 800
	<b>-96 000</b>	<b>-144 786</b>	<b>-99 300</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-158 200	-156 170	-190 000
	<b>-158 200</b>	<b>-156 170</b>	<b>-190 000</b>

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-974	-1 200
Juridiska åtgärder	0	-1 568	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-11 100	-10 854	-11 100
Föreningskostnader	-7 000	-5 102	-7 000
Förvaltningsarvode	-94 500	-92 825	-93 000
Administration	-3 000	-706	-5 000
Korttidsinventarier	0	-8 061	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 844	-5 000
	<b>-121 600</b>	<b>-125 785</b>	<b>-125 300</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-44 300	-44 800	-44 300
Arbetsgivaravgifter	-14 000	-13 457	-14 000
	<b>-58 300</b>	<b>-58 257</b>	<b>-58 300</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-528 968	-528 968	-528 968
Förbättringar	-8 503	-8 503	-33 503
Maskiner	-12 110	-12 110	0
Inventarier	-43 130	-43 130	-55 240
	<b>-592 711</b>	<b>-592 710</b>	<b>-617 711</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 724 411</b>	<b>-1 930 998</b>	<b>-1 948 011</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-506 674</b>	<b>336 189</b>	<b>248 384</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	146	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	103	0
Låneräntor	-450 000	-475 111	-510 000
Räntekostnader skattekonto	0	-735	0
Övriga räntekostnader	0	-193	0
	<b>-450 000</b>	<b>-475 790</b>	<b>-510 000</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-956 674</b>	<b>-139 601</b>	<b>-261 616</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering	0	36 000	0
	<b>0</b>	<b>36 000</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-956 674</b>	<b>-103 601</b>	<b>-261 616</b>