

Årsredovisning 2023

Brf Viking Karl

769604-4051



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Viking Karl

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-03. Stadgar registrerades 2020-07-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Smältan 14	-	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1996

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 2 649 kvm och 3 lokaler om 564 kvm. Byggnadernas totalyta är 3205 kvm.

Styrelsens sammansättning

Richard Dour	Ordförande
Robin Nestor Pettersson	Kassör
Anna Kristina Tillgren	Styrelseledamot
Christofer Ivert	Styrelseledamot
Gustaf Lekholm	Styrelseledamot
Jan Hansson	Styrelseledamot
Per-Åke Nyberg	Styrelseledamot

Valberedning

Pernilla Svedberg, Susanne Löf

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lena Normann Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Lampor i trapphus
Ny tvättmaskin
Investering ventilation i hyreslokal
Nytt soprum

2022 ● Takmålning

Planerade underhåll

Föreningens underhållsplan från 2018 är delvis uppdaterad 2023.

2024-2025 ● Överseende vädringsbalkonger - Vikingagatan 21

2024 ● Kameraövervakning

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Tele2 AB
Digital bokning av tvättstuga	Boka tvättid
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetservice	Åkerlunds Fastighetservice AB
Service och underhåll av hissar	Hissgruppen AB
Snöskottning med bevakning	DB Tak & Entreprenad AB
Trapphusstädning	Hemfrid

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen sålde den kvarvarande hyresrätten. Vart efter alla bostäder är upplåtna som bostadsrätter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 715 611	2 652 475	2 603 727	2 631 438
Resultat efter fin. poster	-695 990	-515 060	35 259	-29 264
Soliditet (%)	77	73	73	73
Yttre fond	1 889 166	1 990 373	1 614 461	1 238 549
Taxeringsvärde	146 600 000	146 600 000	125 304 000	125 304 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	513	515	515	524
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49,7	51,0	51,9	50,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 787	6 296	6 490	6 490
Skuldsättning per kvm totalyta	4 783	5 064	5 220	5 220
Sparande per kvm totalyta	31	173	197	177
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	33	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	140	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	31	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	219	204	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,14	1,04	1,17	1,23
Räntekänslighet (%)	11,29	12,00	12,38	12,39

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat var föråret negativt, även justerat för avskrivningar. Det har under året amorterats ned på lån vilket bör minska räntekostnader för kommande år. Under året gjordes också flertalet investeringar i fastigheten. Soliditeten är god, skuldsättningen är låg och goda intäkter från lokaler.

Styrelsen kan komma att höja avgifterna framöver om de finns behov av det.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	47 001 452	-	1 141 600	48 143 052
Upplåtelseavgifter	3 768 490	-	6 088 400	9 856 890
Fond, yttre underhåll	1 990 373	-	-101 207	1 889 166
Balanserat resultat	-3 375 772	-515 060	101 207	-3 789 625
Årets resultat	-515 060	515 060	-695 990	-695 990
Eget kapital	48 869 483	0	6 534 010	55 403 492

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 789 625
Årets resultat	-695 990
Totalt	-4 485 616

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	439 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-198 399
Balanseras i ny räkning	-4 727 017
	-4 485 616

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 715 611	2 652 475
Övriga rörelseintäkter	3	16 929	-3
Summa rörelseintäkter		2 732 540	2 652 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 241 403	-2 134 177
Övriga externa kostnader	9	-186 632	-142 249
Personalkostnader	10	-106 857	-124 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-596 784	-596 784
Summa rörelsekostnader		-3 131 676	-2 997 923
RÖRELSERESULTAT		-399 136	-345 450
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 549	2 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-340 403	-171 769
Summa finansiella poster		-296 854	-169 610
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-695 990	-515 060
ÅRETS RESULTAT		-695 990	-515 060

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	63 754 481	64 291 961
Maskiner och inventarier	13	126 870	186 174
Summa materiella anläggningstillgångar		63 881 351	64 478 135
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 881 351	64 478 135
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 742	8 548
Övriga fordringar	14	216 075	179 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	117 729	117 370
Summa kortfristiga fordringar		339 546	304 928
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 976 495	1 729 709
Summa kassa och bank		7 976 495	1 729 709
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 316 041	2 034 637
SUMMA TILLGÅNGAR		72 197 392	66 512 772

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 999 942	50 769 942
Fond för yttre underhåll		1 889 166	1 990 373
Summa bundet eget kapital		59 889 108	52 760 315
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 789 625	-3 375 772
Årets resultat		-695 990	-515 060
Summa fritt eget kapital		-4 485 616	-3 890 832
SUMMA EGET KAPITAL		55 403 492	48 869 483
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 500 000	9 730 000
Övriga långfristiga skulder		139 650	139 650
Summa långfristiga skulder		6 639 650	9 869 650
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 830 000	6 500 000
Leverantörsskulder		85 811	105 696
Skatteskulder		435 205	393 896
Övriga kortfristiga skulder		221 611	224 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	581 623	549 224
Summa kortfristiga skulder		10 154 250	7 773 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 197 392	66 512 772

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-399 136	-345 450
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	596 784	596 784
	197 648	251 334
Erhållen ränta	43 549	2 159
Erlagd ränta	-296 222	-174 191
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-55 025	79 302
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 618	-3 143
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 430	111 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-83 214	187 864
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 230 000	0
Upptagna lån	686	0
Amortering av lån	-900 686	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 330 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 246 786	-312 136
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 729 709	2 041 845
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 976 495	1 729 709

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Viking Karl har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	5 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 358 023	1 352 880
Hysesintäkter, bostäder	63 792	90 060
Hysesintäkter, lokaler	1 293 796	1 235 131
Intäktsreduktion	0	-25 596
Summa	2 715 611	2 652 475

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-3
Elprisstöd	16 243	0
Övriga intäkter	686	0
Summa	16 929	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	125 928	110 262
Städning	95 616	61 137
Besiktning och service	30 287	24 577
Trädgårdsarbete	4 641	3 735
Snöskottning	27 799	22 770
Övrigt	0	-2 171
Summa	284 271	220 310

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	14 426	206 142
Lokaler	158 066	0
Tvättstuga	111 044	0
Trapphus/port/entr	8 141	0
Källarutrymmen	3 424	0
Soprum/miljöanläggning	2 169	0
Dörrar och lås/porttele	37 453	0
El	37 733	0
Hissar	49 761	0
Tak	14 702	0
Gård/markytor	45 104	0
Försäkringsärende/vattenskada	5 461	36 008
Summa	487 484	242 150

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lokaler	0	121 805
Trapphus/port/entré	85 754	0
Soprum/miljöanläggning	104 801	0
Hissar	2 844	24 360
Tak	0	326 657
Balkonger	5 000	0
Summa	198 399	472 822

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	71 420	106 688
Uppvärmning	505 933	447 938
Vatten	123 878	100 636
Sophämtning	140 916	142 306
Summa	842 147	797 568

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	54 298	49 975
Självrisker	6 706	0
Kabel-TV	147 882	136 363
Fastighetsskatt	220 217	214 988
Summa	429 103	401 326

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	45 103	43 628
Förbrukningsmaterial	3 454	28 125
Juridiska kostnader	0	3 941
Revisionsarvoden	20 743	19 296
Ekonomisk förvaltning	49 031	47 259
Konsultkostnader	68 300	0
Summa	186 632	142 249

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	85 140	98 754
Sociala avgifter	20 728	25 005
Övriga personalkostnader	989	954
Summa	106 857	124 713

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	338 376	171 769
Övriga räntekostnader	2 027	0
Summa	340 403	171 769

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 712 679	70 712 679
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 712 679	70 712 679
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 420 718	-5 883 238
Årets avskrivning	-537 480	-537 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 958 198	-6 420 718
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 754 481	64 291 961
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 390 800</i>	<i>17 390 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	91 600 000	91 600 000
Summa	146 600 000	146 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 004 070	1 004 070
Utgående anskaffningsvärde	1 004 070	1 004 070
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-817 896	-758 592
Avskrivningar	-59 304	-59 304
Utgående avskrivning	-877 200	-817 896
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	126 870	186 174

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	216 075	179 010
Summa	216 075	179 010

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 230	9 235
Försäkringspremier	53 825	49 405
Kabel-TV	38 287	36 959
Förvaltning	22 387	21 771
Summa	117 729	117 370

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	0,97 %	1 230 000	1 230 000
Stadshypotek	2024-01-02	4,99 %	2 600 000	3 500 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,05 %	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	2025-03-01	4,67 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2024-01-30	0,99 %	5 000 000	5 000 000
Summa			15 330 000	16 230 000
Varav kortfristig del			8 830 000	6 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 130 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 242	25 998
El	7 621	15 670
Uppvärmning	79 299	74 777
Utgiftsräntor	54 722	10 541
Vatten	20 699	18 654
Löner	48 300	48 300
Sociala avgifter	15 176	15 176
Förutbetalda avgifter/hyror	338 564	340 108
Summa	581 623	549 224

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 730 000	28 730 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Kristina Tillgren
Styrelseledamot

Christofer Ivert
Styrelseledamot

Gustaf Lekholm
Styrelseledamot

Jan Hansson
Styrelseledamot

Per-Åke Nyberg
Styrelseledamot

Richard Dour
Ordförande

Robin Nestor Pettersson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lena Normann
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 Bostadsrättsföreningen Viking Karl för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Viking Karl för räkenskapsåret 2023 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Normann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.04.2024 09:19

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 03.04.2024 10:00

DOCUMENT ID:
r1TsnYcyR

ENVELOPE ID:
BJgMs2tcyR-r1TsnYcyR

DOCUMENT NAME:
revisionsberättelse Brf Viking Karl.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	09.04.2024 09:19 09.04.2024 09:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06) IP: 4.223.168.217

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed