

Årsredovisning 2024

Brf Viking Karl

769604-4051



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Viking Karl

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
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 2000-07-27 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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

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 (avgick 2024-11-13)

Valberedning

Robert Karlsson
Anders Dahlström

Firmateckning

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

Revisorer

Lena Normann Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Golvpolering i trapphus
Nya informationsskyltar
Mindre renovering i trapphus
- 2023** ● Lampor i trapphus
Ny tvättmaskin
Investering ventilation i hyreslokal
Nytt soprum
- 2022** ● Takmålning

Planerade underhåll

- 2025** ● Våringsbalkonger - Vikingagatan 21
Kameraövervakning
Förbättringar inom ventilation

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

Övrig verksamhetsinformation

Genomförd OVK-besiktning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amorterat del av föreningens skulder med befintliga medel

Förändringar i avtal

Avtalsförlängning om 10 år med hyresgäst

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 755 688	2 715 611	2 652 475	2 603 727
Resultat efter fin. poster	-131 247	-695 990	-515 060	35 259
Soliditet (%)	86	77	73	73
Yttre fond	2 130 567	1 889 166	1 990 373	1 614 461
Taxeringsvärde	146 600 000	146 600 000	146 600 000	125 304 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	523	513	525	524
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	50,3	49,7	51,0	51,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 831	5 787	6 296	6 490
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 340	4 783	5 064	5 220
Sparande per kvm totalyta, kr	145	31	173	197
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	22	33	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	174	158	140	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	39	31	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	242	219	204	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	2,14	1,04	1,17
Räntekänslighet (%)	5,41	11,29	12,00	12,38

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet tyngs av avskrivningar och fortsatt höga räntekostnader. Kassaflödet från den löpande verksamheten är tydligt positivt för året och räntekostnader väntas komma ned.

Föreningens resultat var för året negativt, med betydande avskrivningar. Senaste åren har föreningen amorterat på lån vilket kan minska räntekostnader kommande år. Under året gjordes investeringar i fastigheten. Fastigheten är väl underhållen, soliditeten är god, skuldsättningen är låg med goda långsiktiga intäkter från lokaler. Styrelsen kan komma att höja avgifterna framöver om det finns behov av det.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	48 143 052	-	-	48 143 052
Upplåtelseavgifter	9 856 890	-	-	9 856 890
Fond, yttre underhåll	1 889 166	-	241 401	2 130 567
Balanserat resultat	-3 789 625	-695 990	-241 401	-4 727 017
Årets resultat	-695 990	695 990	-131 247	-131 247
Eget kapital	55 403 492	0	-131 247	55 272 246

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 727 017
Årets resultat	-131 247
Totalt	-4 858 263

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	439 800
Balanseras i ny räkning	-5 298 063
	-4 858 263

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 755 688	2 715 611
Övriga rörelseintäkter	3	4	16 929
Summa rörelseintäkter		2 755 692	2 732 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 814 678	-2 241 403
Övriga externa kostnader	9	-98 389	-186 632
Personalkostnader	10	-142 811	-106 857
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-596 784	-596 784
Summa rörelsekostnader		-2 652 661	-3 131 676
RÖRELSERESULTAT		103 031	-399 136
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 240	43 549
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-252 517	-340 403
Summa finansiella poster		-234 277	-296 854
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-131 247	-695 990
ÅRETS RESULTAT		-131 247	-695 990

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	63 217 001	63 754 481
Maskiner och inventarier	13	67 566	126 870
Summa materiella anläggningstillgångar		63 284 567	63 881 351
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 284 567	63 881 351
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		70 240	5 742
Övriga fordringar	14	487	216 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	126 038	117 729
Summa kortfristiga fordringar		196 765	339 546
Kassa och bank			
Kassa och bank		753 594	7 976 495
Summa kassa och bank		753 594	7 976 495
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		950 359	8 316 041
SUMMA TILLGÅNGAR		64 234 926	72 197 392

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 999 942	57 999 942
Fond för yttre underhåll		2 130 567	1 889 166
Summa bundet eget kapital		60 130 509	59 889 108
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 727 017	-3 789 625
Årets resultat		-131 247	-695 990
Summa fritt eget kapital		-4 858 263	-4 485 616
SUMMA EGET KAPITAL		55 272 246	55 403 492
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	6 500 000
Övriga långfristiga skulder		139 650	139 650
Summa långfristiga skulder		139 650	6 639 650
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 500 000	8 830 000
Leverantörsskulder		87 837	85 811
Skatteskulder		439 388	435 205
Övriga kortfristiga skulder		222 831	221 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	572 974	581 623
Summa kortfristiga skulder		8 823 030	10 154 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 234 926	72 197 392

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	103 031	-399 136
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	596 784	596 784
	699 815	197 648
Erhållen ränta	18 240	43 549
Erlagd ränta	-293 928	-296 222
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	424 126	-55 025
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	142 781	-34 618
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 191	6 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten	607 098	-83 214
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	7 230 000
Upptagna lån	0	686
Amortering av lån	-7 830 000	-900 686
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7 830 000	6 330 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 222 902	6 246 786
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 976 495	1 729 709
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	753 594	7 976 495

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 bredband, 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 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 385 364	1 358 023
Hysesintäkter, bostäder	0	63 792
Hysesintäkter, lokaler	1 370 226	1 293 796
Övriga intäkter	98	0
Summa	2 755 688	2 715 611

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	4	0
Elprisstöd	0	16 243
Övriga intäkter	0	686
Summa	4	16 929

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	74 617	125 928
Städning	175 201	95 616
Besiktning och service	90 157	30 287
Trädgårdsarbete	1 414	4 641
Snöskottning	22 311	27 799
Övrigt	2 894	0
Summa	366 595	284 271

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	19 987	14 426
Lokaler	0	158 066
Tvättstuga	25 321	111 044
Trapphus/port/entr	0	8 141
Källarutrymmen	0	3 424
Soprum/miljöanläggning	26 408	2 169
Dörrar och lås/porttele	39 409	37 453
VA	4 483	0
El	17 018	37 733
Hissar	14 727	49 761
Tak	10 000	14 702
Gård/markytor	0	45 104
Försäkringsärende/vattenskada	0	5 461
Summa	157 352	487 484

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	0	85 754
Soprum/miljöanläggning	0	104 801
Hissar	0	2 844
Balkonger	0	5 000
Summa	0	198 399

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	63 956	71 420
Uppvärmning	557 038	505 933
Vatten	154 847	123 878
Sophämtning	75 493	140 916
Summa	851 334	842 147

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	59 293	54 298
Självrisker	0	6 706
Kabel-TV	158 937	147 882
Bredband	1 996	0
Fastighetsskatt	219 171	220 217
Summa	439 397	429 103

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	62 570	45 103
Förbrukningsmaterial	2 215	3 454
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvoden	0	20 743
Ekonomisk förvaltning	33 603	49 031
Konsultkostnader	0	68 300
Summa	98 389	186 632

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	85 140
Sociala avgifter	28 211	20 728
Övriga personalkostnader	0	989
Summa	142 811	106 857

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	244 917	338 376
Övriga räntekostnader	7 600	2 027
Summa	252 517	340 403

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 712 679	70 712 679
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 712 679	70 712 679
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 958 198	-6 420 718
Årets avskrivning	-537 480	-537 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 495 678	-6 958 198
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 217 001	63 754 481
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 004 070	1 004 070
Utgående anskaffningsvärde	1 004 070	1 004 070
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-877 200	-817 896
Avskrivningar	-59 304	-59 304
Utgående avskrivning	-936 504	-877 200
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 566	126 870

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	487	216 075
Summa	487	216 075

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 327	3 230
Försäkringspremier	60 151	53 825
Kabel-TV	38 797	38 287
Bredband	295	0
Förvaltning	23 468	22 387
Summa	126 038	117 729

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2024-12-03	3,64 %	600 000	1 230 000
Stadshypotek	2024-01-02	4,99 %		2 600 000
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	2025-01-30	4,09 %	400 000	5 000 000
Summa			7 500 000	15 330 000
Varav kortfristig del			7 500 000	8 830 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 500 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 152	17 242
Städning	5 760	0
El	6 508	7 621
Uppvärmning	73 649	79 299
Utgiftsräntor	13 311	54 722
Vatten	25 826	20 699
Löner	57 900	48 300
Sociala avgifter	18 192	15 176
Förutbetalda avgifter/hyror	355 676	338 564
Summa	572 974	581 623

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

28 730 000

2023-12-31

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

Richard Dour
Ordförande

Robin Nestor Pettersson
Kassör

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

Lena Normann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 12:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2025 08:11

DOCUMENT ID:

rk-IGC1dnyx

ENVELOPE ID:

BkISz0kdnyl-rk-IGC1dnyx

DOCUMENT NAME:

Brf Viking Karl, 769604-4051 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Anders Birger Hansson janne@atlantisstudion.se	Signed Authenticated	19.03.2025 09:57 19.03.2025 08:31	eID Low	Swedish BankID IP: 193.14.196.212
2. Gustaf Kristofer Lekholm gustaf1@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 11:40 19.03.2025 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.222.211
3. ROBIN NESTOR PETERSSON robinnestor@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 12:50 19.03.2025 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 79.142.241.218
4. RICHARD DOUR richard.dour@andour.se	Signed Authenticated	19.03.2025 23:43 19.03.2025 23:42	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.220.10
5. Sven Christofer Magnus Ivert c.iver@gmail.com	Signed Authenticated	22.03.2025 13:39 19.03.2025 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
6. Anna Kristina Tillgren anna@annatillgren.se	Signed Authenticated	24.03.2025 11:45 19.03.2025 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.142.212
7. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	24.03.2025 12:56 24.03.2025 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.27.81

* 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Viking Karl

Org.nr 769604-4051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viking Karl för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 Brf Viking Karl för räkenskapsåret 2024 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.

Anmärkning

Av föreningens stadgar framgår att styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen är intakt enligt stadgarna.

Föreningsstämman 2024 valde sju styrelseledamöter och ingen suppleant. En av ledamöterna avsa sig uppdraget under 2024. Extra bolagsstämma borde ha utlysts för att ersätta den ledamot som avgick.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signering

Lena Normann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 12:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2025 08:11

DOCUMENT ID:

ByUf0yO3Jx

ENVELOPE ID:

B1SfRjuh1x-ByUf0yO3Jx

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse Brf Viking Karl.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Normann	Signed	24.03.2025 12:57	eID	Swedish BankID
lena.normann@hqvsthlm.se	Authenticated	24.03.2025 12:57	Low	IP: 135.225.27.81

* 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