

Årsredovisning

för

Brf Vikingen

716407-0596

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	13

MB
L. J.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Vikingen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter till nyttjande för obegränsad tid.

Fakta om föreningen

Föreningen äger fastigheten Vikingen 1 i Helsingborgs Kommun. Föreningen nuvarande ekonomiska plan upprättades 1983-05-27. Styrelsens säte: Skåne Län, Helsingborg Kommun

Föreningens gatuadresser är Norra Kyrkogatan 8, 252 23 Helsingborg.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Josefine Axelsson	Ord. Ledamot	2018
Caroline Sonesson	Ord. Ledamot	2018
Mario Batinic	Ord. ledamot	2018
William Lejonstid	Ord. ledamot	2018
Elin Ekesson	Suppleant	2018
Migdala van der Schaaf	Suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsen består av minst 3 och högst 5 ledamöter samt högst 4 suppleanter, vilka samtidigt väljs på ordinarie stämma.

Revisor

Kristina Gelin, Actual Ads.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Anderssons Fastighetsförvaltning i Helsingborg AB har svarat för fastighetsskötseln.

MBH
ls
Le

Information om fastigheten

Fastigheten Vikingen 1 har en tomtareal om 540 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1983. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningen upplåter 23 bostadslägenheter med en totalyta om 1 680 kvm, samt 2 hyreslokaler med en yta på 81 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 stycken 1 rum och kök
2 stycken 1,5 rum och kök
7 stycken 2 rum och kök
3 stycken 2,5 rum och kök
7 stycken 3 rum och kök
1 stycken 5 rum och kök
1 stycken 5,5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-09-12. 15 medlemmar var närvarande och 14 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Soprummet har flyttats utomhus.
Flytt av förråd till hyresgäster som tillhandahåller affärslokaler.
Samtliga bostadsrättsinnehavare har erhållit miljötrattar.
Brandkårens brandsäkerhetsklistermärke har delats ut.

Då innergården är en svårarbetad arbetsplats har det varit mycket svårt för föreningen att hitta företag som vill åta sig arbetet. Av denna anledning har inga synliga saker, för bostadsrättsinnehavarna, skett. Fortsatt pågående arbete – med stor sannolikheten kommer tidigare planritningar behöva ändras.

Underhåll och underhållsplan

Samtliga hängrännor och stuprör har rengjorts och åtgärdats.
Nya dörrar har monterats i det nya soprummet samt målning av rummet.
Flertal akuta stopp i avloppssystemet har skett vilket gjort att spolningar har utförts. Med anledning av detta har föreningen utfört en total underhållsspolning i hela fastigheten av Allpipe AB.

Framtida underhåll

Vidare arbete med innergården.
Gamla soprummet / förråd nr två planeras att fräschas upp.
Förnyelse av tvättstugans maskiner.
Entrébelysning.
Rengöring av fastighetens tak.

MB
ls 16

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 28 (28) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 2 (4) st. överlåtelse under året.

Årsavgifter

Årsavgifterna har per 2017-10-01 sänkts med 5 %.

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor om inget annat anges

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	1 199	1 248	1 270	1 270	1 265
Årets resultat	67	248	264	133	311
Totalt eget kapital	3 321	3 254	3 006	2 742	2 609
Balansomslutning	11 488	11 752	11 259	11 252	10 934
Soliditet	28,9%	27,7%	26,7%	24,4%	23,9%
Bokfört värde, byggnader och mark	10 012	10 157	10 302	10 311	10 364
Taxeringsvärde, byggnader och mark	26 964	26 964	20 848	20 848	20 848
Taxeringsvärde, byggnader	15 946	15 946	14 430	14 430	14 430
Årsavgift kr/kvm	598	630	638	638	653
Låneskuld	7 888	7 938	7 988	8 038	8 088
Låneskuld kr/kvm	4 695	4 725	4 754	4 784	4 814
Belåningsgrad	29%	29%	38%	39%	39%
Amortering under året	50	50	50	50	550
Likvida medel	1 433	1 524	921	674	535
Likviditet	448%	261%	493%	245%	198%
Kassaflöde kr/kvm	126	234	243	162	267
Avsättning underhållsfond kr/kvm	30	30	0	88	16

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, visar föreningens sparande för framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

WB NB AB
ls J

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	845 500	457 364	1 703 170	248 071
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			248 071	-248 071
Avsättning till uh-fond		50 000	-50 000	
Årets resultat				66 747
Belopp vid årets utgång	845 500	507 364	1 901 241	66 747

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 901 241
Årets resultat	66 747
Summa	1 967 988

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	50 000
Balanseras i ny räkning	1 917 988
Summa	1 967 988

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

MS
ls
MS
ls

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 199 134	1 248 263
Övriga rörelseintäkter	3	0	214 020
Summa rörelseintäkter		1 199 134	1 462 283
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-706 194	-779 949
Övriga externa kostnader	5	-57 753	-41 916
Personalkostnader och arvoden	6	-57 823	-82 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 580	-144 580
Summa rörelsekostnader		-966 350	-1 049 239
Rörelseresultat		232 784	413 044
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	2 296
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-166 040	-167 269
Summa finansiella poster		-166 037	-164 973
Resultat efter finansiella poster		66 747	248 071
Årets resultat		66 747	248 071

ML MBG
LS 16

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

10 012 373

10 156 953

Summa materiella anläggningstillgångar

10 012 373

10 156 953

Summa anläggningstillgångar

10 012 373

10 156 953

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran

20 166

21 247

Övriga fordringar

9

5 848

5 845

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

16 357

44 498

Summa kortfristiga fordringar

42 371

71 590

Kassa och bank

Kassa och bank

11

1 432 877

1 523 726

Summa kassa och bank

1 432 877

1 523 726

Summa omsättningstillgångar

1 475 248

1 595 316

SUMMA TILLGÅNGAR

11 487 621

11 752 269

WL MB
ls

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

845 500

845 500

Fond för yttre underhåll

507 364

457 364

Summa bundet eget kapital

1 352 864

1 302 864

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 901 241

1 703 170

Årets resultat

66 747

248 071

Summa fritt eget kapital

1 967 988

1 951 241

Summa eget kapital

3 320 852

3 254 105

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

7 837 508

7 887 508

Summa långfristiga skulder

7 837 508

7 887 508

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

50 000

50 000

Leverantörsskulder

81 030

334 472

Övriga skulder

29 740

33 750

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

168 491

192 434

Summa kortfristiga skulder

329 261

610 656

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 487 621

11 752 269

WL MB L

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Ursprunglig byggnad	150 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Fastighetsrenoveringar	20 år
Portar/säkerhetsdörrar	20 år
Fönster	20 år
Fibernät	30 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

ML NB
61

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	1 004 788	1 057 672
Hysesintäkter, lokaler	194 319	188 663
Övrigt	27	1 929
	1 199 134	1 248 264

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Ersättning försäkringsskador	0	214 020
	0	214 020

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll	118 922	32 676
Försäkringsskador	0	214 020
El	40 052	40 537
Uppvärmning	181 974	177 019
Vatten & avlopp	50 681	50 164
Avfallshantering	46 034	8 360
Snörenhållning	3 565	8 099
Fastighetsförsäkring	24 352	23 795
Kabel-TV	13 956	13 736
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	41 885	40 804
Fastighetsskötsel enligt avtal	122 308	116 688
Fastighetsskötsel utöver avtal	32 446	25 582
Självrisk fastighetsförsäkring	0	8 900
Hissbesiktning	1 161	1 143
Förvaltningskostnader	0	4 125
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	6 150	0
Styrelse- och föreningsverksamhet	9 570	3 050
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 152	8 860
Övrigt	7 986	2 391
	706 194	779 949

Specifikation av löpande underhåll

Material	13 360	12 884
Bostäder, VVS	15 440	4 243
Gemensamt utrymme, tvättutrustning	1 668	0
Gemensamt utrymme, miljöanläggning	57 196	0
VA/sanitet, värme, el	5 718	2 309
Hissar	9 000	9 000

WZ NBS
L 7

Brf Vikingen
Org.nr 716407-0596

	4 781	0
Lås och larm	11 759	797
Fastighet utvändigt	0	3 443
Underhåll p.g.a. skadegörelse	118 922	32 676

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
	2 750	3 750
Revisor	53 221	32 102
Konsultarvode	1 782	6 064
Övrigt	57 753	41 916

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
	44 000	63 000
Styrelsearvode	13 823	19 794
Sociala avgifter	57 823	82 794

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
	166 040	167 246
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	0	23
Räntekostnad skattekonto	166 040	167 269

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Vikingen 1, Helsingborgs kommun. Värdeår: 1983

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 785 317	11 785 317
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 785 317	11 785 317
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 097 434	-1 952 854
Årets avskrivningar	-144 580	-144 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 242 014	-2 097 434
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	469 070	469 070
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	469 070	469 070

MB
h 7

Utgående redovisat värde	10 012 373	10 156 953
Taxeringsvärden byggnader	15 946 000	15 946 000
Taxeringsvärden mark	11 018 000	11 018 000
	26 964 000	26 964 000

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	5 848	5 845
	5 848	5 845

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Kabel-TV	3 539	3 484
Försäkring	12 323	12 029
Övrigt	495	28 985
	16 357	44 498

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	1 432 877	1 523 726
	1 432 877	1 523 726

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek, 49805	1,15	2018-09-01	2 300 008	2 300 008
Stadshypotek, 49809	1,49	2019-10-30	2 600 000	2 600 000
Stadshypotek, 936567	3,35	2018-10-30	2 987 500	3 037 500
Avgår kortfristig del			-50 000	-50 000
			7 837 508	7 887 508

Kortfristig del av långfristig skuld 50 000 kronor (50 000 kronor) vilket är det belopp föreningen avser att amortera nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 637 508 kronor (7 687 508 kronor).

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	9 009 000	9 009 000
	9 009 000	9 009 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	88 514	91 354
Revision	3 500	3 750
Ränta	25 341	25 620
Upplupet styrelsearvode	20 000	54 000
Sociala avgifter	6 284	16 967
Övrigt	24 852	743
	168 491	192 434

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

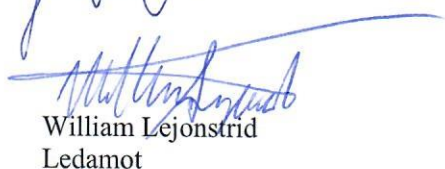
Inga väsentliga händelser.

MR
NB
ls
16

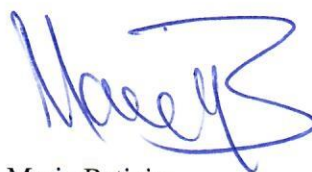
Helsingborg 2018-05-22



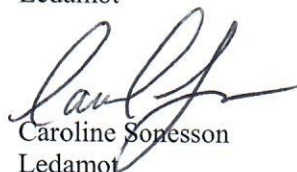
Josefine Axelsson
Ledamot



William Lejonstrid
Ledamot

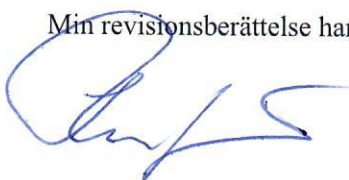


Mario Batinic
Ledamot



Caroline Sonesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-25



Kristina Gelin
Föreningsvald revisor



Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Vikingen, m säte i Helsingborg
Organisationsnummer 716407-0596

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Vikingen.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid denna riksbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Vikingen för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

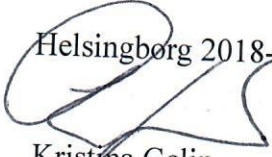
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017.

Helsingborg 2018-05-25



Kristina Gelin
revisor