

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Vikingen i Höganäs**

716407-0976

Räkenskapsåret

2018

Brf Vikingen i Höganäs

Org.nr 716407-0976

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-03-18. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-11-23 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Vikingen 10 – 13            | 1982           | Höganäs       |

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar Skåne.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 5 radhuslängor.

Fastighetens värdeår är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 385 kvadratmeter.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

**Förvaltning**

| Avtal                    | Leverantör                   |
|--------------------------|------------------------------|
| Internetleverantör       | Comhem samt valfri           |
| Internet uppkopplingstyp | Bredband samt fiber          |
| Lägenhetsförteckning     | Egen regi                    |
| Ekonomisk förvaltning    | CLB Redovisning & Konsult AB |
| Teknisk förvaltning      | Egen regi                    |
| Snöröjning               | Höganäshem AB                |

**Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

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

**Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Ingvar Pålsson   | ledamot, ordförande      |
| Rune Nyberg      | ledamot, vice ordförande |
| Ylva Bryant      | ledamot                  |
| Peter Rosenström | ledamot                  |
| Claes Jarvi      | suppleant                |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Lars-Erik Nilsson | ordinarie extern |
|-------------------|------------------|

Föreningens administrativa rutiner har under 2018 handlagts av Ylva Bryant för vilket hon har uppburit ett arvode om 15 000 kronor.

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Byte av radiatorer i 3 lägenheter, byte av isolerglas i 21 fönster, byte av 3 altandörrar samt rensning av im-kanaler i samtliga lägenheter. Radonmätning i 20 lägenheter.

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

Fogning av 3 gavlar mot väster. Rengöring och justering av fläktsystem. Rensa takrännor.

| Nyckeltal   | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta                       | 555   | 555   | 555   | 555   |
| Lån/kvm bostadsrättsyta                             | 1 791 | 1 970 | 2 001 | 2 227 |
| Värmekostnad/kvm totalyta                           | 66    | 68    | 71    | 72    |
| Kapitalkostnader/kvm räntor                         | 40    | 40    | 45    | 66    |
| Belåningsgrad % (lån dividerat med taxeringsvärdet) | 21    | 29    | 30    | 32    |

**Skatter och avgifter**

För radhus blir avgiften 6 015 kronor per bostadslägenhet.

| Flerårsöversikt (tkr)             | 2018 | 2017  | 2016  | 2015  |
|-----------------------------------|------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 1323 | 1 326 | 1 324 | 1 323 |
| Resultat efter finansiella poster | 167  | 262   | 306   | 168   |
| Soliditet (%)                     | 32   | 30    | 26    | 21    |

**Förändring av eget kapital**

|   | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                   | 100 506              | 526 778                     | 1 083 447              | 261 798           | <b>1 972 529</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat |                      | 61 551                      | 200 247                | -261 798          | 0                |
| Årets resultat                            |                      |                             |                        | 167 088           | <b>167 088</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>100 506</b>       | <b>588 329</b>              | <b>1 283 694</b>       | <b>167 088</b>    | <b>2 139 617</b> |

**Dispositionsförslag**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel vinstmedel (kronor):

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserad vinst                      | 1 283 694        |
| Årets vinst                           | 167 088          |
|                                       | <b>1 450 782</b> |
| Till fond för yttre underhåll avsätts | - 61 551         |
| I ny räkning överförs                 | 1 389 231        |
|                                       | <b>1 389 231</b> |

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

## Resultaträkning

|  | Not | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2017-01-01<br>-2017-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |     |                           |                           |
| Årsavgifter                                    |     | 1 323 001                 | 1 326 400                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |     | <b>1 323 001</b>          | <b>1 326 400</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                | 2   | -885 134                  | -786 916                  |
| Personalkostnader                              | 3   | -23 450                   | -23 295                   |
| Avskrivningar materiella anläggningstillgångar |     | -159 850                  | -159 850                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |     | <b>-1 068 434</b>         | <b>-970 061</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |     | <b>254 567</b>            | <b>356 339</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                      |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     |     | -87 479                   | -94 541                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |     | <b>-87 479</b>            | <b>-94 541</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>       |     | <b>167 088</b>            | <b>261 798</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                     |     | <b>167 088</b>            | <b>261 798</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                          |     | <b>167 088</b>            | <b>261 798</b>            |

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |   |                  |                  |
|---|---|------------------|------------------|
| Byggnader och mark                            | 4 | 5 179 883        | 5 339 733        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 5 | 0                | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>5 179 883</b> | <b>5 339 733</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

5 179 883      5 339 733

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |  |               |               |
|--|--|---------------|---------------|
| Övriga fordringar                            |  | 136           | 136           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 22 610        | 21 939        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>22 746</b> | <b>22 075</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 1 426 127        | 1 309 847        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>1 426 127</b> | <b>1 309 847</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>1 448 873</b> | <b>1 331 922</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

6 628 756      6 671 655

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemsinsatser                  | 100 506        | 100 506        |
| Fond för yttre underhåll         | 588 329        | 526 778        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>688 835</b> | <b>627 284</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 1 283 694        | 1 083 447        |
| Årets resultat                  | 167 088          | 261 798          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>1 450 782</b> | <b>1 345 245</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>2 139 617</b> | <b>1 972 529</b> |

#### Långfristiga skulder

6

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 4 021 000        | 4 271 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  | <b>4 021 000</b> | <b>4 271 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

6

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 250 000        | 232 500        |
| Förskott från kunder                         | 94 500         | 94 500         |
| Leverantörsskulder                           | 25 246         | 26 778         |
| Skatteskulder                                | 29 214         | 1 652          |
| Övriga skulder                               | 18 123         | 21 700         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 51 056         | 50 996         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>468 139</b> | <b>428 126</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 628 756

6 671 655



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Byggnader           | 50 år |
| Byggnadsinventarier | 5 år  |

### Not 2 Driftskostnader

|                                      | 2018           | 2017           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Uppvärmning                          | 157 874        | 162 507        |
| Fastighetsavgift                     | 153 877        | 126 315        |
| Reparation och underhåll             | 394 792        | 310 386        |
| Fastighetsskötsel och förvaltning    | 39 564         | 38 804         |
| Övrigt (försäkringar, kabel-TV etc.) | 114 026        | 123 904        |
|                                      | <b>860 133</b> | <b>761 916</b> |

### Not 3 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

|  | 2018          | 2017          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b> |               |               |
| Styrelsearvoden  | 25 000        | 25 000        |
| Ersättning för administration                              | 15 000        | 15 000        |
| Övriga sociala kostnader                                   | 8 350         | 8 200         |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader</b> | <b>48 350</b> | <b>48 200</b> |

### Not 4 Byggnader och mark

|   | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 10 018 036        | 10 018 036        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>10 018 036</b> | <b>10 018 036</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -4 678 303        | -4 518 453        |
| Årets avskrivningar                             | -159 850          | -159 850          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 838 153</b> | <b>-4 678 303</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 179 883</b>  | <b>5 339 733</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 14 721 000        | 11 046 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 5 796 000         | 5 796 000         |
|   | <b>20 517 000</b> | <b>16 842 000</b> |

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2018-12-31      | 2017-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 279 550         | 279 550         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>279 550</b>  | <b>279 550</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -279 550        | -279 550        |
| Årets avskrivningar                             | 0               | 0               |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-279 550</b> | <b>-279 550</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4.271.000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                             | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b> |                  |                  |
| Swedbank Hypotek            | 2 271 000        | 2 271 000        |
| Swedbank Hypotek            | 2 000 000        | 2 000 000        |
|                             | <b>4 271 000</b> | <b>4 271 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b> |                  |                  |
| Swedbank, investeringslån   |                  | 232 500          |
| Länsförsäkringar            | 250 000          |                  |
|                             | <b>250 000</b>   | <b>232 500</b>   |

### Not Ställda säkerheter


|                      | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 7 012 600        | 9 917 800        |
|                      | <b>7 012 600</b> | <b>9 917 800</b> |

Pantbrev i eget förvar uppgår till 2.905.200 kr.

Höganäs den 25 mars 2019



Rune Nyberg



Ylva Bryant



Ingvar Pålsson



Peter Rosenström



Claes Jarvi

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2019



Lars-Erik Nilsson  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vikingen

Org.nr 716407-0976

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vikingen för räkenskapsåret 2018.

Det är styrelsen som har ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisnings- och revisions sed i Sverige för ej godkända eller auktoriserade revisorer. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Höganäs den 16 april 2019



Lars-Erik Nilsson  
Revisor

