



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Viking Karl

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viking Karl

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2031.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2000-03-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Philip Hans Edward Arfwedson	Ledamot
Oscar Caro Goldrine	Ledamot
Lennart Richard Dour	Ledamot
Sammy Hadfi	Ledamot
Jan Anders Birger Hansson	Ledamot
Rolf Willy Lindqvist	Ledamot
Pernilla Svedberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Susanne Löf	Sammanställande
Josefin Nordvall	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SMÅLTAN 14	2000	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.

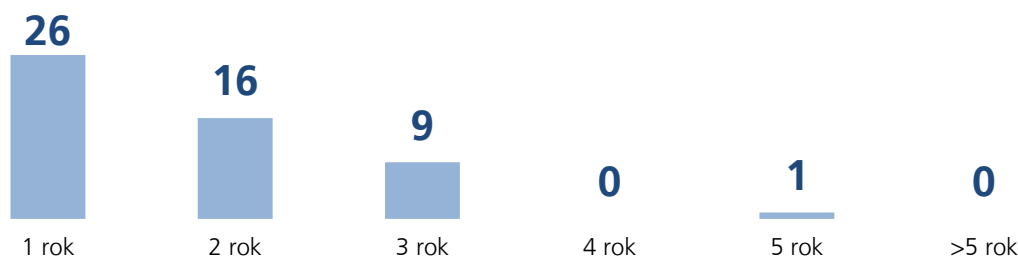
Värdeåret är 1996.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 205 m², varav 2 641 m² utgör lägenhetsyta och 564 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tretorn kontor	144 m ²	2021-10-30
Stora studion	340 m ²	2020-09-30
Lilla studion	80 m ²	2020-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Takterrass

Cykel och barnvagnsförråd.

Innergård

Kommentar

Gemensam tvättstuga på vinden ovanför Karlbergsvägen 57 utrustad med tre tvättmaskiner, två torktumlare och ett torkskåp samt mangel.

Takterrass i anslutning till tvättstugan på Karlbergsvägen 57. Möbleras med utemöbler sommartid.

Förråd för cyklar finns i källaren på Vikingagatan 21. Förråd för barnvagnar finns innanför entrén på Karlbergsvägen 57

Innergård med cykelförvaring. Ingång från Vikingagatan 21

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK med justeringar	2018
Renovering VVS-lokal	2018
Renovering hissar - säkerhetsanpassning samt uppgradering.	2016
Stamspolning	2016
Byte av tvättmaskiner	2015
Nya entrédörrar med automatisk stängning	2015
Måla om trapphus Vikingagatan	2015
Installation tryckstegringspump	2015
Polering av golv i båda trapphusen	2014
Måla om trapphus K57	2013
Ommålning av taket	2011
Planerat underhåll	År
Brandskydd fastighet	2019
Målning entrépartier lokaler	2019
Åtgärda bristande tilluft	2019
Energideklaration	2019
Byte tvättmaskin 2st	2020
OVK lokaler 3st	2021
Byte torkskåp 1st	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice AB
Ekonomisk förvaltning	Hem och Fastighet (Conzignus)

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 891 117	1 477 213
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 084 196	2 267 187
Finansiella intäkter	8 588	249
Minskning kortfristiga fordringar	26 453	0
	2 119 237	2 267 436
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 001 974	1 338 288
Finansiella kostnader	423 751	476 039
Ökning av kortfristiga fordringar	0	51 252
Minskning av kortfristiga skulder	146 469	23 953
	2 572 194	1 889 531

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

1 438 160

1 891 117

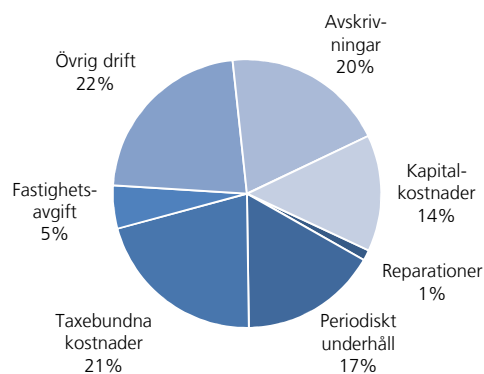
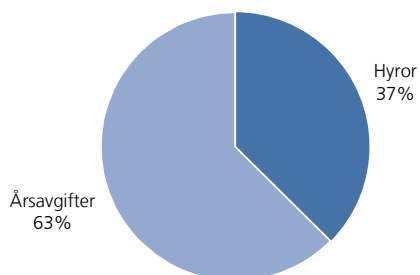
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-452 957

413 904

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny hyresgäst i tidigare VVS-lokalen tillträdde 2018-12-15

Omfattande renovering av lokalen inför nya hyresgästen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	524	524	616	616
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 288	1 460	1 351	1 350
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 071	7 071	7 071	7 071
Elkostnad/m ² totalyta	19	18	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	126	137	141	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	23	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	132	149	205	238
Soliditet (%)	72	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-926	-140	-905	-759
Nettoomsättning (tkr)	2 070	2 267	2 436	2 435

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 641 m² bostäder och 564 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	47 001 452	0	0	47 001 452
Upplåtelseavgifter	3 768 490	0	0	3 768 490
Fond för yttre underhåll	1 865 944	284 337	0	1 581 607
S:a bundet eget kapital	52 635 886	284 337	0	52 351 549
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 050 022	-284 337	-103 601	-1 662 084
Årets resultat	-925 651	-925 651	103 601	-103 601
S:a ansamlad förlust	-2 975 673	-1 209 988	0	-1 765 685
S:a eget kapital	49 660 213	-925 651	0	50 585 864

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-925 651
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 765 684
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-284 337</u>
summa balanserat resultat	-2 975 672

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>498 722</u>
-2 476 950

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 070 263	2 267 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 933	10
Summa rörelseintäkter		2 084 196	2 267 187
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 655 802	-1 154 246
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 791	-125 785
Personalkostnader	Not 6	-59 382	-58 257
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-592 710	-592 710
Summa rörelsekostnader		-2 594 684	-1 930 998
RÖLSERESULTAT		-510 488	336 189
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 588	249
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 751	-476 039
Summa finansiella poster		-415 163	-475 790
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-925 651	-139 601
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	36 000
		0	36 000
ÅRETS RESULTAT		-925 651	-103 601

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	66 441 881	66 979 351
Maskiner	Not 9	13 119	25 229
Inventarier	Not 10	326 288	369 418
Summa materiella anläggningstillgångar		66 781 288	67 373 998
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 781 288	67 373 998
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 234
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	882 965	1 368 699
Summa kortfristiga fordringar		882 965	1 370 933
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	50 113
		0	50 113
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		869 166	810 495
Summa kassa och bank		869 166	810 495
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 752 131	2 231 541
SUMMA TILLGÅNGAR		68 533 419	69 605 539

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 769 942	50 769 942
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 865 944	1 581 607
Summa bundet eget kapital		52 635 886	52 351 549
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 050 022	-1 662 084
Årets resultat		-925 651	-103 601
Summa fritt eget kapital		-2 975 673	-1 765 685
SUMMA EGET KAPITAL		49 660 213	50 585 864
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	18 230 000	18 230 000
Summa långfristiga skulder		18 230 000	18 230 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		103 032	101 758
Skatteskulder		313 484	309 896
Övriga skulder		163 337	39 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	63 353	338 216
Summa kortfristiga skulder		643 205	789 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 533 419	69 605 539

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Tak	50 år	50 år
Inventarier	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 350 378	1 351 460
Hyror bostäder	90 059	90 059
Hyror lokaler momspliktiga	717 215	825 647
Hysesrabatt	-87 433	0
Öresutjämning	44	11
	2 070 263	2 267 177

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	13 933	10
	13 933	10

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 209	39 537
	Fastighetsskötsel beställning	7 032	4 818
	Snöröjning/sandning	14 601	10 179
	Städning entreprenad	52 750	50 700
	Mattvätt/Hyrmattor	8 104	7 908
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 774	0
	Hissbesiktning	0	5 742
	Gemensamma utrymmen	172	0
	Gård	1 089	1 347
	Förbrukningsmateriel	2 909	4 159
	Brandskydd	265	0
	Fordon	0	2 966
		141 905	127 357
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 244	10 477
	Sophantering/återvinning	0	2 955
	Entré/trapphus	3 804	0
	Lås	5 629	19 421
	VVS	3 353	2 412
	Ventilation	7 761	13 214
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-6	0
	Hiss	0	4 976
	Fönster	6 927	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 483	12 296
		37 194	65 753
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	498 722	0
		498 722	0
	Taxebundna kostnader		
	El	62 046	59 182
	Värme	404 122	438 966
	Vatten	79 609	75 871
	Sophämtning/renhållning	89 711	84 345
	Grovsopor	0	1 817
		635 489	660 180
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 731	37 115
	Kabel-TV	139 447	107 671
		185 178	144 786
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	157 314	156 170
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 655 802	1 154 246

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	249	0
	Tele- och datakommunikation	1 266	974
	Juridiska åtgärder	56 710	1 568
	Inkassering avgift/hyra	1 275	850
	Revisionsarvode extern revisor	10 854	10 854
	Föreningskostnader	5 774	5 102
	Förvaltningsarvode	96 735	92 825
	Administration	2 801	706
	Korttidsinventarier	0	8 061
	Konsultarvode	111 126	0
	Föreningsavgifter	0	4 844
		286 791	125 785

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 502	44 800
	Sociala kostnader	13 880	13 457
		59 382	58 257

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	528 968	528 968
	Förbättringar	8 503	8 503
	Maskiner	12 110	12 110
	Inventarier	43 130	43 130
		592 710	592 710

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 712 679	70 712 679
	Utgående anskaffningsvärde	70 712 679	70 712 679
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 733 327	-3 195 857
	Årets avskrivningar enligt plan	-537 470	-537 470
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 270 798	-3 733 327
	Planenligt restvärde vid årets slut	66 441 881	66 979 351
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 390 800	17 390 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 400 000	43 400 000
	Taxeringsvärde mark	51 379 000	51 379 000
		94 779 000	94 779 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 000 000	86 000 000
	Lokaler	8 779 000	8 779 000
		94 779 000	94 779 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 550	60 550
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 550	60 550
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 321	-23 211
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 110	-12 110
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-47 431	-35 321
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 119	25 229
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	862 594	862 594
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	862 594	862 594
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-493 176	-450 046
	Årets avskrivningar enligt plan	-43 130	-43 130
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-536 306	-493 176
	Redovisat restvärde vid årets slut	326 288	369 418

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto		290 518	288 077
Momsavräkning		23 453	0
Klientmedel hos SBC		568 994	1 080 622
		882 965	1 368 699

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	Nominellt värde	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken Lux	405	0	0	50 113
Korträntefond Sverige				
		0	0	50 113

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		1 581 607	2 068 748
Reservering enligt stadgar		284 337	284 337
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-771 478
Vid årets slut		1 865 944	1 581 607

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	4,340 %	6 000 000	6 000 000	2020-01-30
Handelsbanken	1,440 %	4 000 000	4 000 000	2019-12-01
Handelsbanken	1,100 %	1 230 000	1 230 000	2021-03-01
Handelsbanken	1,100 %	3 500 000	3 500 000	2021-03-30
Handelsbanken	1,610 %	3 500 000	3 500 000	2022-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		18 230 000	18 230 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		18 230 000	18 230 000	

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 730 000	28 730 000

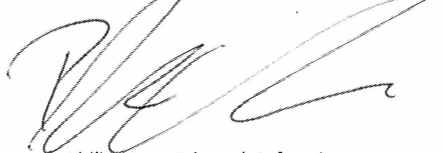
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	45 500	22 398
	Sociala avgifter	14 300	7 037
	Ränta	1 128	1 020
	Avgifter och hyror	2 425	307 761
		63 353	338 216

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

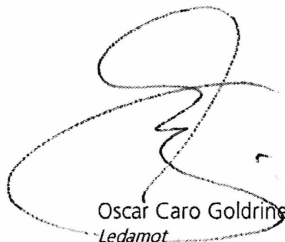
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20/4 2019



Philip Hans Edward Arfwedson
Ledamot



Oscar Caro Goldring
Ledamot



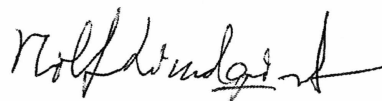
Lennart Richard Dour
Ledamot



Sammy Hadfi
Ledamot

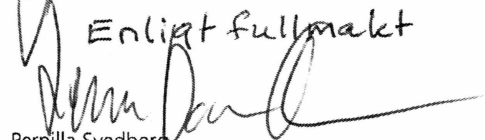


Jan Anders Birger Hansson
Ledamot



Rolf Willy Lindqvist
Ledamot

Enligt fullmakt



Pernilla Svedberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/5 2019



Eva Stein
Extern revisor

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 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionssed 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 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsred 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 revisionsred 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 1 maj 2019



Eva Stein
Auktoriserad revisor