

Årsredovisning

för

Brf Vikingen 4

769634-6563

Räkenskapsåret

2017-04-26 - 2017-12-31

Styrelsen för Brf Vikingen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-04-26 - 2017-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätt med nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmarna.

Innan upplåtelse av bostadsrätter har skett har en ekonomisk plan upprättats. Intyg över den ekonomiska planen har lämnats av två av Boverket utsedda intygslämnare, samt registrering av planen har skett hos Bolagsverket.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Göteborg.

Styrelsen består av styrelseordförande Vincent Wendén, Robert Dragovic och Linus Eklund.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen förvärvade fastigheten Helsingborg Viking 4.

Detta är föreningens första räkenskapsår och sättet att man valt att ombilda denna förening ger en stor kostnadspost om 12 860 700 kr detta första året genom att man skrivit ner andelar i dotterföretaget IG Förvaltning på Smögen AB. Dotterbolaget har sålts för att likvideras och likviderats 2017-10-10.

Medlemsinformation

Föreningar har 31 bostadsrätter och 32 medlemmar.

Vid periodens utgång var alla lägenheter upplåtna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017
	(9 mån)
Nettoomsättning	557
Resultat efter finansiella poster	-12 907
Soliditet (%)	52,8

Förändring av eget kapital

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-12 907 080
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	55 000
i ny räkning överföres	-12 962 080
	-12 907 080

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



Resultaträkning

	Not	2017-04-26 -2017-12-31 (9 mån)
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.		
Nettoomsättning	2	556 719
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		556 719
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader		-260 060
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-160 244
Summa rörelsekostnader		-420 304
Rörelseresultat		136 415
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag		2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		721
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-12 860 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 516
Summa finansiella poster		-13 043 495
Resultat efter finansiella poster		-12 907 080
Resultat före skatt		-12 907 080
Årets resultat		-12 907 080



Balansräkning

Not

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

31 530 831

Summa materiella anläggningstillgångar

31 530 831

Summa anläggningstillgångar

31 530 831

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

22 091

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

42 723

Summa kortfristiga fordringar

64 814

Kassa och bank

Kassa och bank

295 373

Summa kassa och bank

295 373

Summa omsättningstillgångar

360 187

SUMMA TILLGÅNGAR

31 891 018

Balansräkning **Not** **2017-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		16 870 000
Uppskrivningsfond	4	12 860 700
Summa bundet eget kapital		29 730 700

Fritt eget kapital

Årets resultat		-12 907 080
Summa fritt eget kapital		-12 907 080
Summa eget kapital		16 823 620

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5	8 856 056
Övriga skulder		5 853 900
Summa långfristiga skulder		14 709 956

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	90 912
Leverantörsskulder		80 472
Övriga skulder		90 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 058
Summa kortfristiga skulder		357 442

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **31 891 018**

32

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.

Fond för yttre underhåll

Inom föreningen skall bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. Avsättningen till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter grundas på styrelsens beslut om vad som ska åtgärdas i den uppdaterade underhållsplanen.

Anläggningstillgångar

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	65 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-04-26	-2017-12-31
Årsavgifter	506 885	
EI & fiber	47 274	
Övrigt	2 560	
	556 719	<i>k</i>

Not 3 Byggnader och mark

2017-12-31

Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	9 036 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 036 918
Ingående ackumulerade avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-92 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 686
Ingående uppskrivningar	0
Årets uppskrivningar	6 586 857
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 586 857
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0
Årets nedskrivningar	-67 558
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-67 558
Bokfört värde byggnader	15 463 531
Taxeringsvärden byggnader	1 867 000
Taxeringsvärden mark	1 920 000
	3 787 000
Bokfört värde mark	9 293 457
Bokfört värde uppskrivning mark	6 773 843
	16 067 300

Not 4 Uppskrivningsfond

2017-12-31

Belopp vid årets ingång	0
Åvsättning till fonden under året	12 860 700
Belopp vid årets utgång	12 860 700

gk

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31
Sparbanken Skaraborg	1,96	2018-03-30	8 946 968 8 946 968

Kortfristig del av långfristig skuld 90 912

Långfristiga skulder exkl. kortfristig del 8 856 056

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdag 8 492 408

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amortering)	90 912 90 912

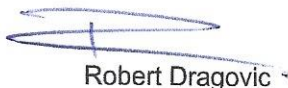
Not 7 Ställda säkerheter

	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000 15 000 000

Göteborg 2018-04-20



Vincent Wendén
Ordförande



Robert Dragovic



Linus Eklund

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-02



Jan Elverdam
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vikingen 4

Org.nr 769634-6563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikingen 4 för räkenskapsåret 2017-04-26-2017-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Vikingen 4 finansiella ställning per den 2017-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Vikingen 4 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 bolagets 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 ett bolag 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 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 Vikingen 4 för räkenskapsåret 2017-04-26 – 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 Brf Vikingen 4 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2/5-2018


Jan Elverdam
Revisor