

Årsredovisning

för

Brf Vikingen 4

769634-6563

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Vikingen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 Amir Delic och ledarmötena Nedim Seta, Sam Tassori, Mona Wickström samt Göran Wickström.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under slutet av räkenskapsåret haft större kostnader än väntat gällande reparation och underhåll av fastigheten. Föreningen har under räkenskapsåret påbörjat ett samarbete med ett nytt driftbolag.

Avgiftshöjningen för 2019 blev 1 %.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det nya driftbolag som tagit över driften har under 2020 försatts i konkurs efter majoriteten av bolagets verksamhets drabbats negativt av pandemin Covid-19.

Avgiftshöjningen under 2020 blev 2 %.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har sju överlåtelser skett.

Föreningar har 31 bostadsrätter och 32 medlemmar.

Vid periodens utgång var alla lägenheter upplåtna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017 (9 mån)
Nettoomsättning	947	951	557
Resultat efter finansiella poster	-278	-242	-12 907
Soliditet (%)	52,4	52,6	52,8

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 870 000	12 691 806	55 000	-12 793 186	-242 212	16 581 408
Förändring fritt eget kapital		-101 336		101 336		0
Avsättning yttre fond			55 000	-55 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-242 212	242 212	0
Årets resultat					-277 947	-277 947
Belopp vid årets utgång	16 870 000	12 590 470	110 000	-12 989 062	-277 947	16 303 461

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 989 062
årets förlust	-277 948
	-13 267 010
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	55 000
i ny räkning överföres	-13 322 010
	-13 267 010

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

Resulträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	946 762	951 434
Övriga rörelseintäkter		113 668	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 060 430	951 434
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-795 042	-662 052
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-240 366	-240 366
Summa rörelsekostnader		-1 035 408	-902 418
Rörelseresultat		25 022	49 016
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 545	1 514
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 515	-292 742
Summa finansiella poster		-302 970	-291 228
Resultat efter finansiella poster		-277 948	-242 212
Resultat före skatt		-277 948	-242 212
Årets resultat		-277 948	-242 212

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

31 050 099

31 290 465

Summa materiella anläggningstillgångar

31 050 099

31 290 465

Summa anläggningstillgångar

31 050 099

31 290 465

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

40 068

64 845

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 241

32 257

Summa kortfristiga fordringar

48 309

97 102

Kassa och bank

Kassa och bank

43 780

141 492

Summa kassa och bank

43 780

141 492

Summa omsättningstillgångar

92 089

238 594

SUMMA TILLGÅNGAR

31 142 188

31 529 059

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 870 000	16 870 000
Uppskrivningsfond	4	12 590 470	12 691 806
Fond för yttre underhåll		110 000	55 000
Summa bundet eget kapital		29 570 470	29 616 806
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 989 062	-12 793 186
Årets resultat		-277 948	-242 212
Summa fritt eget kapital		-13 267 010	-13 035 398
Summa eget kapital		16 303 460	16 581 408
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	14 348 132	14 529 044
Summa långfristiga skulder		14 348 132	14 529 044
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	180 912	180 912
Leverantörsskulder		89 948	96 160
Skatteskulder		116 920	37 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		102 816	103 665
Summa kortfristiga skulder		490 596	418 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 142 188	31 529 059

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 finns 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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Månadsavgifter	834 443	822 585
El & fiber	107 320	123 849
Övrigt	5 000	5 000
Vidarefakturerade kostnader	113 667	0
	1 060 430	951 434

Under räkenskapsåret har vidarefakturerings av större reparationer debiterats medlemmarna.

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 036 918	9 036 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 036 918	9 036 918
Ingående ackumulerade avskrivningar	-231 716	-92 686
Årets avskrivningar	-139 030	-139 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-370 746	-231 716
Ingående uppskrivningar	6 586 857	6 586 857
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 586 857	6 586 857
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-168 894	-67 558
Årets nedskrivningar	-101 336	-101 336
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-270 230	-168 894
Bokfört värde byggnader	14 982 799	15 223 165
Taxeringsvärden byggnader	4 297 000	1 867 000
Taxeringsvärden mark	3 608 000	1 920 000
	7 905 000	3 787 000
Bokfört värde mark	9 293 457	9 293 457
Bokfört värde uppskrivning mark	6 773 843	6 773 843
	16 067 300	16 067 300

Not 4 Uppskrivningsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	12 691 806	12 860 700
Avsättning till fonden under året	0	0
Överföring till fritt eget kapital	-101 336	-168 894
Belopp vid årets utgång	12 590 470	12 691 806

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Sparbanken Skaraborg	2,16	2020-05-15	8 765 144	8 856 056
Företagshotell	2	2020-12-31	5 763 900	5 853 900
			14 529 044	14 709 956
Kortfristig del av långfristig skuld			180 912	180 912

Långfristiga skulder exkl. kortfristig del 14.348.132 kr.

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdag 13.624.484 kr.

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amortering)	180 912	180 912
	180 912	180 912

Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar Helsingborg Vikingen 4	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Helsingborg

Amir Delic
Ordförande

Nedim Seta

Sam Tassori

Mona Wickström

Göran Wickström

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan Elverdam
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2019 Brf Vikingen 4

ID: 36d0ff50-8df2-11ea-b1d3-69628665d0ec

Status: Signerat av alla

Skapat: 2020-05-04

Underskrifter

Amir Delic

amiir.delic@gmail.com

Signerat: 2020-05-06 15:25 bankid

, AMIR DELIC

Sam Tassori

stassori@hotmail.com

Signerat: 2020-05-06 15:33 bankid

Sam

Tassori

Göran Wickström

monawick@yahoo.se

Signerat: 2020-05-06 15:53 bankid-otherunit

GÖRAN

WICKSTRÖM

Mona Wickström

monawick@yahoo.se

Signerat: 2020-05-06 15:54 bankid-otherunit

MONA WICKSTRÖM

Nedim Seta

nedim.seta@hotmail.com

Signerat: 2020-05-06 18:51 bankid-otherunit

Nedim

Seta

Jan Elverdam

jan.elvenco@gmail.com

Signerat: 2020-05-07 09:29 bankid-otherunit

Jan Ingmar Elverdam

Filer

Filnamn

Storlek

Kontrollsumma

Årsredovisning Brf Vikingen 4 2019.pdf

183.6 kB

7368 17ba 8864 37f6 5b64 f484 3eb4 c613
bc54 729e 9a87 b069 4005 3f85 136b d8ec

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2020-05-04	12:39	Skapat Erik Rydholm, Wendén & Partners AB
2020-05-06	15:25	Signerat Amir Delic Genomfört med: BankID av AMIR DELIC,
2020-05-06	15:33	Signerat Sam Tassori Genomfört med: BankID av Sam Tassori,
2020-05-06	15:53	Signerat Göran Wickström Genomfört med: BankID av GÖRAN WICKSTRÖM,

Händelser

2020-05-06	15:54	Signerat Mona Wickström Genomfört med: BankID av MONA WICKSTRÖM,
2020-05-06	18:51	Signerat Nedim Seta Genomfört med: BankID av Nedim Seta,
2020-05-07	09:29	Signerat Jan Elverdam Genomfört med: BankID av Jan Ingmar Elverdam,



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.11

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 2019.

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 2019-12-31 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 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 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 revisionssed 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Vikingen 4 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 revisionssed i Sverige 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 7/5 2020



Jan Elverdam
Revisor