

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vikingen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 2007-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vikingens samfällighetsförening. Föreningens andel är 29 procent. Samfälligheten förvaltar allmänna ytor, gemensamt p-hus.

Styrelsen

Malgorzata Eriksson	Vice ordförande	
Rossen Pavlov Apostolov	Ledamot	
Sirine Chaker Nabaoui	Ledamot	
Hans Gustav Olsson	Ledamot	
Nathalie Bertha Ester Tankus	Ledamot	
Shahriyar Zand	Ledamot	Avgått 2019-11
Ove Enryd	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva Marianne Stein	Ordinarie Extern	Allegretto Revision AB
Kerstin Märta Birgitta Norlin	Suppleant Extern	Allegretto Revision AB



Valberedning

Bertil Eriksson
Maryam Esmaeili
Kamal Mohammed Ali
Eva Rosenius

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-09-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vikingen 1	2009	Sundbyberg
Vikingen 2	2009	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

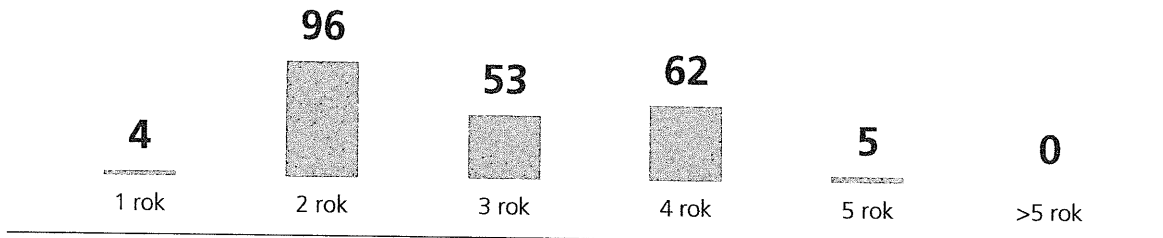
Fastigheternas värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 985 m², varav 16 333 m² utgör lägenhetsyta och 652 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 188 lägenheter med bostadsrätt samt 32 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	352 m ²	20200801
Förråd	15 m ²	20201231
Förråd	15 m ²	20201231
Förråd	12 m ²	20201231

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Träfflokal	Gård 1

✓

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte entrépartier	2016 - 2020

Planerat underhåll	År
Målning trapphus	2020
Byte entrépartier	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

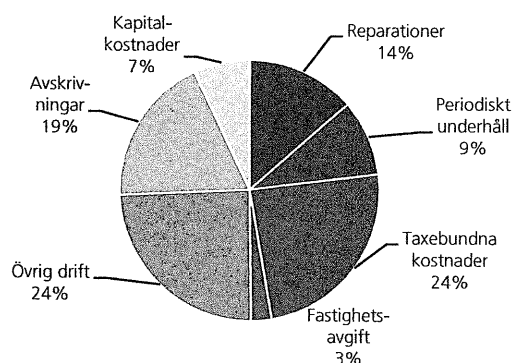
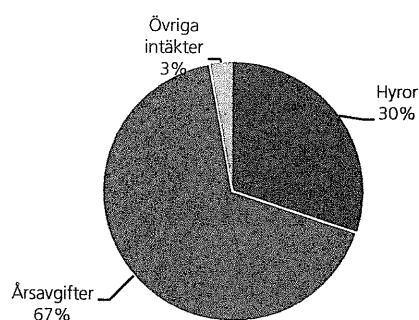
Föreningens ekonomi

Långsiktig budget skall tas fram tillsammans med SBC.

	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 194 491
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	11 425 224
Finansiella intäkter	1 020
Minskning kortfristiga fordringar	404 257
Medlemsinsatser	7 253 300
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	19 083 802
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 304 459
Finansiella kostnader	967 599
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av långfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	1 098 375
Minskning av kortfristiga skulder	271 031
	12 641 463
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 636 829
ÅRETS LIKVIDA MEDEL	6 442 338

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

W

Fördelning av intäkter och kostnader**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

SBC tog över den ekonomiska förvaltningen 20190101.

Underhåll har skett genom portbyten i port 14 och 24.

Trädgården har fått nya blommor och planteringar, sliten lekutrustning togs bort, ny ersätter under 2020.

Aptus uppgradering.

1000/1000 mbit internet till samtliga hushåll

Kameraövervakningssystem till samtliga entréer och till källarvåningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 188 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 269

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	*2017	*2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	546	549	549	549
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 083	1 080		
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 515	6 601	6 797	7 150
Elkostnad/m ² totalyta	44	31		
Värmekostnad/m ² totalyta	106	107		
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	41		
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	55		
Soliditet (%)	66	65		
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 453	-591	517	1 191
Nettoomsättning (tkr)	11 414	11 383	11 470	11 473

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 16 333 m² bostäder och 652 m² lokaler.

*Saknar uppgifter för nyckeltal på de spalter som är tomma

✓

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	174 890 310	4 835 007	0	170 055 303
Upplåtelseavgifter	12 007 224	2 418 293	0	9 588 931
Fond för yttre underhåll	2 228 391	1 498 441	-591 714	1 321 664
S:a bundet eget kapital	189 125 925	8 751 741	-591 714	180 965 898
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 336 744	-1 498 441	1 126	-4 839 429
Årets resultat	-2 452 822	-2 452 822	590 588	-590 588
S:a ansamlad förlust	-8 789 566	-3 951 263	591 714	-5 430 017
S:a eget kapital	180 336 359	4 800 478	0	175 535 881

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 452 822
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 838 302
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 498 441
summa balanserat resultat	-8 789 565

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

313 823
-8 475 742

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

✓

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 413 714	11 382 628
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 510	66 810
Summa rörelseintäkter		11 425 224	11 449 438
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 727 894	-7 526 283
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 269 980	-834 582
Personalkostnader	Not 6	-306 585	-289 118
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 607 009	-2 452 165
Summa rörelsekostnader		-12 911 467	-11 102 148
RÖRELSERESULTAT		-1 486 243	347 290
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 020	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-967 599	-937 881
Summa finansiella poster		-966 579	-937 878
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 452 822	-590 588
ÅRETS RESULTAT		-2 452 822	-590 588

✓

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	261 003 215	262 061 758
Pågående byggnation	Not 9	0	1 548 466
Summa materiella anläggningstillgångar		261 003 215	263 610 224
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 945	2 945
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 945	2 945
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		261 006 160	263 613 169
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 748	2 236
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 138 555	1 411 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	399 212	467 372
Summa kortfristiga fordringar		3 551 515	1 880 878
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 502 260	4 799 195
Summa kassa och bank		9 502 260	4 799 195
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 053 774	6 680 073
SUMMA TILLGÅNGAR		274 059 934	270 293 242

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		186 897 534	179 644 234
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 228 391	1 321 664
Summa bundet eget kapital		189 125 925	180 965 898
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 336 744	-4 839 429
Årets resultat		-2 452 822	-590 588
Summa fritt eget kapital		-8 789 566	-5 430 017
SUMMA EGET KAPITAL		180 336 359	175 535 881
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	66 155 696	91 591 371
Summa långfristiga skulder		66 155 696	91 591 371
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	25 423 336	1 086 036
Leverantörsskulder		857 916	1 114 461
Skatteskulder		5 990	0
Övriga skulder		1 293	1 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 279 344	964 363
Summa kortfristiga skulder		27 567 879	3 165 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		274 059 934	270 293 242

w



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.

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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år	10-50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	7 668 017	7 575 708
Hyror bostäder	2 597 232	2 594 305
Hyror lokaler momspliktiga	0	48 068
Hyror lokaler	573 881	521 748
Hyror garage moms	15 510	11 637
Hyror garage	159 540	166 068
Hyror förråd	39 060	39 060
Hyror antennplats	49 159	0
Kabel-TV intäkter	144 396	143 696
Bredbandsintäkter	166 823	167 570
Gemensamhetslokal	0	600
Övriga debiterade avgifter	0	89 836
Överlåtelse	0	19 328
Pantsättning	0	5 005
Öresutjämning	97	-1
	11 413 714	11 382 628

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Fakturerade kostnader	2 875	0
Övriga intäkter	8 635	66 810
	11 510	66 810

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	190 533
	Fastighetsskötsel beställning	162 908	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	96 063	123 125
	Fastighetsskötsel gård beställning	33 613	0
	Snöröjning/sandning	0	53 956
	Städning entreprenad	132 457	138 216
	Städning enligt beställning	35 156	11 503
	Mattvätt/Hyrmattor	72 700	70 660
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	101 601
	Hissbesiktning	17 839	17 926
	Myndighetstillsyn	32 327	5 156
	Bevakning	0	11 813
	Gemensamma utrymmen	3 411	0
	Gård	51 250	0
	Serviceavtal	42 514	0
	Förbrukningsmateriel	3 958	102 709
	Teleport/hissanläggning	26 250	0
		710 446	827 198
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	81 259	139 581
	Hyreslägenheter	37 714	376 169
	Brf Lägenheter	52 957	0
	Lokaler	0	13 724
	Gemensamma utrymmen	9 735	63 666
	Tvättstuga	99 322	46 979
	Entré/trapphus	68 750	0
	Lås	16 735	0
	Installationer	27 311	0
	VVS	297 313	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 519	0
	Ventilation	124 249	0
	Elinstallationer	66 818	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	21 376	0
	Hiss	163 301	187 955
	Huskropp utvändigt	0	124 180
	Tak	10 123	0
	Fasad	5 082	0
	Fönster	2 728	0
	Balkonger/altaner	72 423	0
	Mark/gård/utemiljö	106 944	11 881
	Skador/klotter/skadegörelse	340 161	0
	Vattenskada	277 756	52 517
		1 885 576	1 016 652
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	326 651	0
	Lokaler	0	141 031
	Gemensamma utrymmen	20 284	0
	Tvättstuga	3 017	0
	Entré/trapphus	68 750	0
	Installationer	0	814 957
	VVS	277 753	0
	Elinstallationer	150 000	0
	Huskropp utvändigt	0	196 425
	Tak	469 000	0
	Mark/gård/utemiljö	0	66 745
		1 315 455	1 219 158

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2019	2018
	Taxebundna kostnader		
	El	742 084	534 463
	Värme	1 808 500	1 809 570
	Vatten	688 525	691 121
	Sophämtning/renhållning	120 621	436 702
		3 359 731	3 471 856
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	292 624	273 055
	Självrisk	182 000	48 800
	Samfällighetsavgift	267 255	0
	Kabel-TV	168 344	164 444
	Bredband	194 963	169 500
		1 105 186	655 799
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	351 500	335 620
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 727 894	7 526 283

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	6 416	26 965
	Juridiska åtgärder	102 783	67 155
	Inkassering avgift/hyra	11 875	0
	Hyresförluster	0	17 037
	Befarade förluster	0	7 133
	Övriga förluster	0	361
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
	Föreningskostnader	442	9 164
	Styrelseomkostnader	0	6 934
	Studieverksamhet	0	406
	Förvaltningsarvode	662 178	377 289
	Förvaltningsarvoden övriga	106 844	0
	Administration	27 547	91 292
	Konsultarvode	341 667	201 132
	Föreningsavgifter	6 684	0
	Övriga driftkostnader	-12 705	13 464
		1 269 980	834 582

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	240 000	219 996
	Sociala kostnader	66 585	69 122
		306 585	289 118

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 700 134	1 700 134
	Förbättringar	906 875	752 031
		2 607 009	2 452 165

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	277 871 914	277 871 914
	Nyanskaffningar	1 548 466	0
	Utgående anskaffningsvärde	279 420 380	277 871 914
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 810 156	-13 357 991
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 607 009	-2 452 165
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 417 165	-15 810 156
	Planenligt restvärde vid årets slut	261 003 215	262 061 758
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 544 670	57 544 670
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	156 856 000	132 448 000
	Taxeringsvärde mark	106 000 000	76 700 000
		262 856 000	209 148 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 548 466	344 438
	Inköp	0	2 950 776
	Omklassificering till upplåtelseavgifter	0	-1 746 748
	Omklassificering till anläggningstillgång	-1 548 466	0
		0	1 548 466

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
	Samfällighet Vikingen ga:1	2 945	2 945
		2 945	2 945

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	3 985	6 084
	Skattefordran	0	9 890
	Klientmedel hos förvaltare	3 134 570	1 395 296
		3 138 555	1 411 270

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	73 939	70 806
	Kabel-TV	41 564	42 064
	Samfällighetsavgift	87 693	83 517
	Teleport/Hissanläggning	21 468	42 454
	Serviceavtal	5 048	0
	Bredband	169 500	169 500
	Vikingen ga:1	0	50 000
	Övrigt	0	9 031
		399 212	467 372

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 321 664	2 110 968
	Reservering enligt stadgar	1 498 441	514 698
	Reservering enligt stämmobeslut	627 444	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 219 158	-1 304 002
	Vid årets slut	2 228 391	1 321 664

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,140 %	22 471 368	22 873 912	2021-12-01
	Handelsbanken	1,080 %	9 104 308	9 207 872	2021-12-01
	Handelsbanken	0,980 %	18 373 000	18 582 000	2020-12-01
	Handelsbanken	1,030 %	18 373 000	18 582 000	2020-12-01
	Handelsbanken	0,840 %	6 902 932	6 964 627	2022-12-31
	Handelsbanken	0,890 %	10 390 124	10 464 416	2022-12-01
	Handelsbanken	1,080 %	5 964 300	6 002 580	2020-01-16
	Summa skulder till kreditinstitut		91 579 032	92 677 407	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 423 336	-1 086 036	
			66 155 696	91 591 371	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 148 852 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	71 548	0
	Värme	224 028	247 149
	Extern revisor	17 000	17 000
	Arvoden	20 000	0
	Sociala avgifter	6 284	0
	Ränta	65 237	65 183
	Avgifter och hyror	875 247	623 513
	Trappstädning	0	11 518
		1 279 344	964 363

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny lekutrustning på gårdarna.
Tvättstugor ses över för renovering.
F.d. träfflokal på gård 2 byggs om till lägenhet för försäljning.
Tre f.d. hyreslägenheter renoveras och säljs.
Två entréportar byts ut under 2020.
Entréplanen bättringsmålas och golven diamantpoleras.

✓

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den / 2020

Malgorzata Eriksson
Vice ordförande

Rossen Pavlov Apostolov
Ledamot

Sirine Chaker Nabaoui
Ledamot

Hans Gustav Olsson
Ledamot

Shahriyar Zand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2020

Eva Marianne Stein
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557429561747

Dokument

bokslut-fb-8130-2020-05-(

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2020-05-18 11:26:25 CEST (+0200) av Hippoly
(H)

Färdigställt 2020-05-19 12:45:38 CEST (+0200)

Initierare

Hippoly (H)

Hippoly

scribe@hippoly.com

Signerande parter

Rossen Apostolov (RA)

Bostadsrättsföreningen Vikingen 2

Personnummer 19770315

hippoly@mochiron.org



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rossen Apostolov"

Signerade 2020-05-18 17:30:26 CEST (+0200)

Malgorzata Eriksson (ME)

Bostadsrättsföreningen Vikingen 2

Personnummer 1951062-____

margareta@brfvikingen2.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALGORZATA ERIKSSON"

Signerade 2020-05-18 19:27:42 CEST (+0200)

Sirine Chaker Nabaoui (SCN)

Bostadsrättsföreningen Vikingen 2

Personnummer 19970915

Sirine@brfvikingen2.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIRINE CHAKER NABAOU"

Signerade 2020-05-18 11:29:08 CEST (+0200)

Hans Olsson (HO)

Bostadsrättsföreningen Vikingen 2

Personnummer 1964101

hans@brfvikingen2.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS OLSSON"

Signerade 2020-05-19 12:45:38 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557429561747

Shahriyar Zand (SZ)

Bostadsrättsföreningen Vikingen 2

Personnummer 19760117

Zand@brfvikingen2.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SHAHRIYAR ZAND"

Signerade 2020-05-18 11:55:45 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vikingen 2

Org.nr 769616-6995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikingen 2 för räkenskapsåret 2019.

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 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 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 Vikingen 2 för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 förlöpa 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:

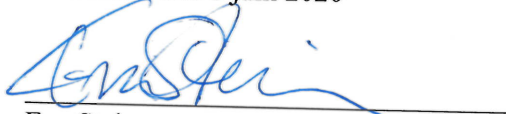
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 juni 2020



Eva Stein
Auktoriserad revisor