

Brf Vikingen 2
Org nr 769616-6995

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- tilläggsupplysningar	12
- noter	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vikingen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-04-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrik Sandsten	Ledamot/ordf
Anita Kuusisto	Ledamot/sekr
Conny Henricson	Ledamot/kassör
Jimmy Forsberg	Ledamot
Ove Enryd	Ledamot
Kjell Holmsten	Ledamot
Thomas Eriksson	Suppleant

Revisorer

Allegretto Revision AB
Eva Stein, ordinarie
Kerstin Norlin, suppleant

Valberedning

José Flores.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheterna och har haft 12 protokollförda styrelsemöten. Dessutom har ett antal arbetsmöten hållits. Föreningens firma har tecknats av Patrik Sandsten eller Conny Henricson i förening med en övrig styrelseledamot.

Händelser under året

I syfte att skapa gemenskap och trivsel har vi anordnat vår- och höststäddagar med efterföljande korvgrillning. Vi har också haft lussefika där vi bjudit på glögg och pepparkakor och inbjudit till samtal med våra boende. Samlingarna har visat intresse.

Framtida utveckling

Förutom det som angivits under fastighetens tekniska status så kommer under 2014 en tvättmaskin på gård 2 att bytas ut. Vissa delar av det planerade underhållsarbetet kommer styrelsen också att ta ställning till.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-25 hos bolagsverket. Föreningen nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-05-20. Föreningen hade vid årets slut 237 (236) medlemmar.

Föreningen har följande väsentliga avtal:

- Fastighetsskötsel
- Renhållning/städ
- Trädgårdsskötsel
- Teknisk förvaltning
- Ekonomisk förvaltning
- Kabel-TV
- Bredbandsanslutning
- Serviceavtal för styrsystem
- Serviceavtal för hissar

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Vikingens samfällighetsförening.

Föreningens fastigheter

Byggnad

Föreningen förvärvade 2009-02-11 fastigheterna Sundbyberg Vikingen 1 och Sundbyberg Vikingen 2 i Sundbybergs kommun.

Föreningens fastigheter består av 2 flerbostadshus med totalt 220 lägenheter varav 178 upplåts med bostadsrätt, 42 med hyresrätt och 4 lokaler.

De genomsnittliga årsavgifterna för bostadsrätterna utgjorde för 2013 497 kr/kvm och hyresnivån i genomsnitt 1059 kr/kvm.

Lägenheter och lokaler

Den totala ytan uppgår till 16.955 kvm, varav 16.303 kvm utgör lägenhetsyta och 652 kvm lokalyta. I föreningen finns ett varmgarage med parkeringsplatser för bilar och MC.

Föreningen har även del (2/7) i Vikingens samfällighetsförening som numera förvaltar fastigheten Lidret 1, vilket är ett parkeringsgarage, samt för yttre parkeringar och vägar.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler. Väsentliga lokalavtal i föreningen är Förskola, avtal till 2020-07-31.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

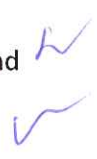
Fastigheternas tekniska status

Avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheterna.

Under året har underhållsarbeten, som inneburit mervärde för fastigheten, utförts löpande.

- Byte av undercentraler och fläktsystem som även medför energibesparande åtgärder har slutförts under året. Investeringen beräknas finansiera sig själv under ca 6 år. Injustering och kalibrering av värme- och ventilationssystemet har slutförts under hösten/vintern i syfte att öka komforten i våra lägenheter.
- Målning av plåtdetaljer på tak mm har färdigställts under sommaren
- Trapphusbelysning har bytts ut till LED-belysning med rörelsedetektorer. Byte av belysning har också skett utanför entréerna.
- Ett hissbytesprogram har beslutats och påbörjats under 2012 och har slutförts under 2013. Därmed är samtliga hissar utbytta.
- Ovanstående åtgärder är av styrelsen prioriterade energibesparingsåtgärder.

Vi planerar följande underhållsarbeten fram till år 2015.

- OVK-åtgärder och injustering av luftflöden i ventilationssystemet åtgärdas.
 - Utvändiga belysningsarmaturer på gårdarna.
 - Föreningens gårdslokaler kommer att ses över och renoveras.
 - Många små och kostsamma reparationer p.g.a. åverkan har vi tyvärr fått utföra under året. Bland annat på låssystem, entréporttrutor och på garageport.
- 

Den befintliga underhållsplanen kommer att uppdateras av vår tekniska förvaltare på uppdrag av styrelsen.

De planerade åtgärderna skall rymmas inom föreningens kassaflöde.

Fonden för yttre underhåll kommer att redovisas under bundet eget kapital och likaså de upplåtelseavgifter som erhålls vid försäljning av nuvarande hyresrätter. Fonden för yttre underhåll har årligen fått tas i anspråk genom de omfattande renoveringsåtgärderna som vidtagits.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har from 1 december 2012 avtal med Förvaltningsaktiebolaget Teoge om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Fr o m 1 februari 2013 har Förvaltningsaktiebolaget Teoge även hand om den ekonomiska förvaltningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring. (Observera att denna försäkring ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Förvaltningsaktiebolaget Teoge.

År 2013 har, liksom 2012, präglats av omfattande förbättringsåtgärder som framgår av fastighetens tekniska status. Samtidigt har renoveringar, skadereparationer och allmän nedskräpning i trapphus och källare orsakat stora kostnader och utgör sammataget en större del av det underskott som uppkommit under året.

Föreningens resultat för 2013 är minus -1 202 kkr vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på minus -1.388 kkr.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta övriga kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

Årsavgifterna höjdes med 3 % fr o m 2013. Inför budgetarbetet 2014 har beslutats om höjning med 5 % fr o m 1 april. Månadsavgiften för föreningen håller även efter denna höjning en låg nivå i jämförelse med de flesta föreningar i närområdet. Beslut har även fattats om höjning av garagehyror samt hyror för förrådslokaler. Det är föreningens förhoppning att budgeten för 2014 ska kunna hållas. En restriktiv policy för reparationer och åtgärder har styrelsen därför sett som angelägen. Det är också vår förhoppning att våra medlemmar och boende ska medverka till att våra fastigheter fortsätter att vara trivsamma och en god miljö för oss boende.



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2013 minskat främst beroende på en lägre marknadsränta, men även genom aktiva placeringsbeslut i styrelsen.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Årets resultat	-1 202 065
Balanserad vinst	-5 212 378
Avsättning till Yttre Fond	-494 508
Ianspråktagande av medel ur Yttre Fond	494 508
Överförs i ny räkning	-6 414 443

Följande redovisas inom bundet eget kapital men kan disponeras efter beslut i särskild ordning:

Upplåtelseavgifter (föreningens vinst vid försäljning av lgh)	3 577 756
Fond för yttre underhåll (används vid omfattande åtgärder)	494 508
Årets avsättning till Yttre Fond	494 508
Årets ianspråktagande av Yttre Fond	-494 508

Summa eget kapital som kan tas i anspråk

4 072 264

✓
✓

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2009	2010	2011	2012	2013
Föreningens intäkter Tkr	7 961	10 282	10 519	10 983	10 734
Föreningens resultat Tkr	-1 273	-1 188	-867	-1 388	-1 202
Genomsnittlig årsavgift/kvm bostadsrättsyta kr	210	420	440	474	497
Lån/kvm bostadsrättsyta kr	10 137	9 190	8 397	8 676	8 841
Insats/kvm bostadsrättsyta kr	12 291	12 231	12 232	12 228	12 655
Genomsnittlig skuldränta %	2,9	2,8	3,4	3,4	2,8
Fastighetens belåningsgrad %	48,6	44,6	41,4	42,9	41,1

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig årsavgift / kvm brf.yta

Totala årsavgifterna för bostadsrätterna genom totala lägenhetsytan för bostadsrätterna.

Lån / kvm bostadsyta

Fastighetens låneskuld genom den totala lägenhetsytan för bostadsrätterna.

Insats / kvm bostadsyta

Inbetalda insatser genom den totala lägenhetsytan för bostadsrätterna.

Genomsnittlig skuldränta

Skuldräntorna för alla lån genom antal lån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens lån genom taxeringsvärdet.

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

Resultaträkning	Not	2013	2012
Föreningens intäkter	1	10 684 180	10 531 579
Övriga intäkter	2	50 173	451 294
		10 734 353	10 982 873
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-666 039	-778 454
Reparations- och underhållskostnader	4	-1 565 507	-1 519 010
Taxe- och avtalsbundna kostnader	5	-3 702 035	-3 748 867
Fastighetsskatt		-308 651	-342 660
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-365 589	-894 794
Personalkostnader	7	-283 290	-287 487
Avskrivningar		-1 469 824	-1 148 232
Summa rörelsens kostnader		-8 360 935	-8 719 504
Rörelseresultat		2 373 418	2 263 369
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	16 174
Ränteintäkter		14 685	21 583
Räntekostnader		-3 590 168	-3 689 055
Summa resultat från finansiella poster		-3 575 483	-3 651 298
Resultat efter finansiella poster		-1 202 065	-1 387 929
Årets förlust		-1 202 065	-1 387 929

h
v

Balansräkning	Not	2013	2012
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	271 809 061	262 783 114
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 297 999	3 708 084
		<u>273 107 060</u>	<u>266 491 198</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag	9	2 945	2 945
Summa anläggningstillgångar		<u>273 110 005</u>	<u>266 494 143</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyres- och avgiftsfordringar		35 056	122 691
Kundfordringar		29 258	-
Aktuella skattefordringar		7 800	-
Övriga kortfristiga fordringar		174 222	74 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	828 341	699 582
		<u>1 074 677</u>	<u>896 447</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>2 784 385</u>	<u>7 926 492</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 859 062</u>	<u>8 822 939</u>
Summa tillgångar		<u>276 969 067</u>	<u>275 317 082</u>

Balansräkning	Not	2013	2012
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		162 789 042	161 245 128
Upplåtelseavgifter		3 577 756	2 545 185
Fond för yttre underhåll		494 508	989 016
<u>Summa bundet eget kapital</u>		<u>166 861 306</u>	<u>164 779 329</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 212 378	-4 318 957
Årets förlust		-1 202 065	-1 387 929
		<u>-6 414 443</u>	<u>-5 706 886</u>
Summa eget kapital		<u>160 446 863</u>	<u>159 072 443</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	113 136 492	113 732 068
Summa långfristiga skulder		<u>113 136 492</u>	<u>113 732 068</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	595 566	679 702
Leverantörsskulder		1 142 029	284 382
Aktuella skatteskulder		-	28 572
Övriga kortfristiga skulder		175 639	2 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 472 478	1 517 315
Summa kortfristiga skulder		<u>3 385 712</u>	<u>2 512 571</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>276 969 067</u>	<u>275 317 082</u>
 Ställda säkerheter		 143 250 000	 143 250 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	2 373 418	2 263 369
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	1 469 824	1 148 232
Erhållen ränta	14 685	37 757
Erlagd ränta	-3 590 168	-3 689 055
	<u>267 759</u>	<u>-239 697</u>
Ökning/minskning kundfordringar	87 635	-67 917
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-265 865	-490 738
Ökning/minskning leverantörsskulder	857 647	252 599
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	15 494	-75 268
	<u>962 670</u>	<u>-621 021</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-10 495 771	-3 196 781
Förändring av pågående nyanläggningar	2 410 085	-3 708 084
	<u>-8 085 686</u>	<u>-6 904 865</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 543 914	4 053 843
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 032 571	1 077 871
Upptagna långfristiga lån	-	7 000 000
Amortering av skuld	-595 576	-493 169
	<u>1 980 909</u>	<u>11 638 545</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>-5 142 107</u>	<u>4 112 659</u>
Likvida medel vid årets början	7 926 492	3 813 833
Likvida medel vid årets slut	<u>2 784 385</u>	<u>7 926 492</u>

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas beräknade livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	0,5%
Fastighetsförbättringar	2%, 5% och 10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med Bostadshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1210 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt på 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker genom en årlig omförmig mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvode har betalats ut med 220 000 kr.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgift bostadsrätter	6 606 938	6 146 873
Hysesintäkter bostäder	3 077 146	3 293 460
Hysesintäkter lokaler	571 974	573 853
Hysesintäkter p-plats och garage	157 100	162 400
Bredband	105 230	101 363
Kabel-TV	133 092	127 941
Överlåtelseavgifter	6 993	16 410
Pantförskrivningsavgifter	-	16 460
Övriga rörelseintäkter	25 708	92 819
Summa	<u>10 684 181</u>	<u>10 531 579</u>

Not 2 Övriga intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aptus	3 500	-
Försäkringsersättning	-	377 901
Hyra träfflokal & övernattningsrum	6 900	-
Övriga intäkter	39 773	73 393

Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Förvaltningsarvode grundavtal	295 867	119 312
Förvaltnin.arvode extra deb	1 125	25 000
Fastighetsskötsel	20 420	144 263
Snöskottning	25 000	124 425
Trappstädning	201 991	261 600
Entremattor	56 419	40 993
Hissbesiktning	5 201	17 130
Bevakningskostnader	2 253	-
Bevakning & Jour	4 931	20 903
Bevakning och larm	16 077	-

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Förbrukningsinventarier	36 755	24 828
	<u>666 039</u>	<u>778 454</u>

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Invändigt bostäder löpande	142 397	903 846
Invändigt lokaler löpande	12 416	52 516
Invändigt allm utrymmen löp.	208 055	193 073
Invändigt rep install. löpande	145 869	123 158
Löp rep hissar	59 013	157 966
Utvändigt huskropp löpande	90 617	71 451
Markytor löpande	130 900	17 000
Försäkringsskador	864 551	-
Övriga rep löpande	3 412	-
Förbrukningsmaterial fastighet	60 459	-
Invändigt rep install. plan u.	67 613	-
Utvändigt huskropp plan u.	251 302	-
Självrisk	200 179	-
Försäkringsersättningar	-671 276	-
	<u>1 565 507</u>	<u>1 519 010</u>

Not 5 Taxe- och avtalsbundna kostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Elektricitet	644 452	736 249
Uppvärmning	1 779 783	1 718 302
Vatten och avlopp	546 700	570 786
Sophämtning	392 520	405 056
Grovsophämtning	11 729	-
Kabel TV service avgift	145 127	140 940
Telefon, fastighetsabonnemang	6 143	-
Bredband	168 909	177 534
Diverse övr kostnader	6 672	-
	<u>3 702 035</u>	<u>3 748 867</u>

W
W

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Försäkringspremier	114 938	146 307
Konsultkostnad avs. fastighet	26 961	-
Hyrer egna lokaler	5 580	6 165
Förbukningsmaterial	4 412	39 734
Övr försäljningskostnader	-	132 880
Kontorsmaterial	650	5 719
Telefon, administration	14 870	20 651
Mobiltelefon	8 592	4 586
Datakommunikation	2 365	-
Porto	1 200	-
Avg för juridiska åtgärder	21 825	-
Inkasso/bet.föreläggande	200	173 650
Förluster hyres- o avg fordr	-	31 415
Konstaterad förlust kundford	-	16 064
Revisionsarvode	32 500	22 500
Ekonomisk förvaltning	36 316	218 546
Möteskostnad, stämma	2 000	4 044
Möteskostnad, styrelse	1 784	2 504
Föreningsverksamhet	2 725	3 293
Konsultkostnader	14 563	35 439
Serviceavg branschorganisation	6 505	6 463
Bankkostnader	9 747	7 865
Övr främmande tjänster	55 438	16 969
Diverse övriga kostnader	2 418	-
	<u>365 589</u>	<u>894 794</u>

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvode ej anställda	220 000	220 000
Arbetsgivaravgifter	63 290	67 487
	<u>283 290</u>	<u>287 487</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	266 919 893	263 723 112
Inköp/Aktiveringar	10 495 771	3 196 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 415 664	266 919 893
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 136 779	-2 988 547
Årets avskrivningar	-1 469 824	-1 148 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 606 603	-4 136 779
Utgående restvärde enligt plan	271 809 061	262 783 114
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	57 544 970	57 544 970
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	118 398 000	119 156 000
Taxeringsvärde mark	76 849 000	45 680 000
	195 247 000	164 836 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	191 000 000	160 600 000
Lokaler	4 247 000	4 236 000
	195 247 000	164 836 000

Not 9 Andelar i intresseföretag

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Samfällighetsföreningen Vikingen ga:1	2 945	2 945

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	25 770	37 267
Upplupna försäkringsärsättningsintäkter	470 400	352 245
Sundbybergs Stadsnät	167 250	167 250

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Övriga förutbetalda kostnader	164 921	142 820
Summa	<u>828 341</u>	<u>699 582</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 01 01 2013	161 245 128	2 545 185	989 016	-4 318 957	-1 387 929
Inbet insats, upplåtelseavg	1 543 914	1 032 571	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			494 508	-494 508	-
Reservering till yttre fond, frivillig			-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen			-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-989 016	989 016	-
Balansering av föregående års resultat				-1 387 929	1 387 929
Årets resultat					<u>-1 202 065</u>
Eget kapital 31 12 2013	<u>162 789 042</u>	<u>3 577 756</u>	<u>494 508</u>	<u>-5 212 378</u>	<u>-1 202 065</u>

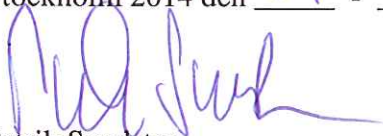
Not 12 Skulder till kreditinstitut

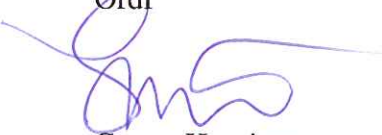
Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2013 enl låneavtal	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB	2,69	2014-02-24	291 186	29 251 598
SBAB	2,56	2014-02-20	242 656	24 376 330
SBAB	3,26	2014-12-04	0	30 000 000
SBAB	2,87	2016-01-03	145 870	23 104 130
SBAB	2,50	2014-03-03	0	7 000 000
Totalt			679 712	113 732 058
Avgår kortfristig del				595 566
Totalt Långfristiga skulder				113 136 492

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

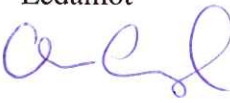
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Upplupna räntekostnader	516 616	630 364
Fjärrvärme	95 382	266 050
El	113 240	65 601
Förutbetalda hyror och avgifter	704 283	407 328
Revisor	16 250	-
Snöröjning	25 000	124 425
Övriga upplupna kostnader	1 707	23 547
Summa	<u>1 472 478</u>	<u>1 517 315</u>

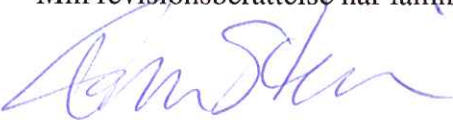
Stockholm 2014 den 04 - 14


Patrik Sandsten
Ordf


Conny Henricson
Kassör

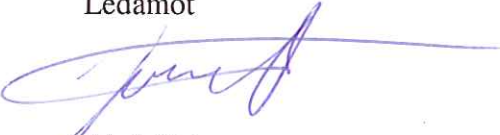
Ove Enryd
Ledamot


Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-27


Eva Stein
Auktoriserad Revisor

Anita Kuusisto
Skr


Jimmy Forsberg
Ledamot


Kjell Holmsten
Ledamot

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Vikingen 2
Org.nr 769616-6995

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vikingen 2 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2013 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. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vikingen 2 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 april 2014



Eva Stein
Auktoriserad revisor