

Brf Vikingen 2
Org nr 769616-6995

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

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

OK RS
a H
JA hos

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen är ett privat bostadsföretag och beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämma 2017-05-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jimmy Forsberg	Ledamot/Ordförande
Johanna Andreasson	Ledamot
Rima Simonsson Gergi	Ledamot
Ove Enryd	Ledamot/Kassör
Efraim Moström	Ledamot
Jenny Kalpakas	Suppleant

Revisorer

Allegretto Revision AB
Eva Stein, ordinarie
Kerstin Norlin, suppleant

Valberedning

Följande medlemmar har ingått i valberedningen: Eva Rosenius, José Flores och Kamal Mohammed Ali.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheterna och har haft 15 st. protokollförda styrelsemöten, dessutom har styrelsen haft ett antal arbetsmöten.

Föreningens firma har tecknats av 2 ordinarie styrelseledamöter i förening.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

- Fastighetsskötsel
- Renhållning/städ



- Trädgårdsskötsel
- Teknisk förvaltning
- Ekonomisk förvaltning
- Kabel-TV
- Bredbandsanslutning
- Avtal för avfallshantering (sopsug)
- Serviceavtal för hissar

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Vikingens samfällighetsförening.

Information om fastigheten

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 185 upplåts med bostadsrätt, 35 med hyresrätt och 4 lokaler.

De genomsnittliga årsavgifterna för bostadsrätterna utgjorde för 2017 549 kr/kvm och hyresnivån är i genomsnitt 1140 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.

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.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JA", "CE", "A", "mo", and "RS".

årligen fått tas i anspråk genom de omfattande renoveringsåtgärderna som vidtagits.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Förvaltningsaktiebolaget Teoge om såväl teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel, som den ekonomiska förvaltningen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige (2017). I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring. (Observera att denna försäkring ej ersätter hemförsäkringen.)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Den befintliga underhållsplanen har uppdaterats av vår tekniska förvaltare i samverkan med styrelsen. De planerade åtgärderna skall rymmas inom föreningens kassaflöde.
- Ommålning av trapphus - vissa garanti och förbättringsarbeten har skett under året.
- Portar har bytts ut fortlöpande
- Styrelsen ordnade adventsfika för medlemmarna
- Styrelsen har under året haft ett flertal arbetsmöten där man planerat inför kommande år.

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-25 hos bolagsverket. Föreningen nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-05-20.

Föreningen hade vid årets slut 258 (260) medlemmar. Under året har 17 (24) överlåtelser skett och 0 (0) upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Styrelsen har under året godkänt 9 (7) andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1138 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 455 kr.

Föreningens ekonomi

Föreningens redovisar ett starkt resultat även under 2017 även om årsavgiften har legat kvar på samma nivå, 549 kr/kvm, som de två tidigare åren. Det positiva kassaflödet har utnyttjats till att amortera ytterligare 4 869 tkr på fastighetslånen vilket har minskat lånekostnaden per kvm bostadsrättsyta till 6 797 kr/kvm. Räntekostnaden per kvm bostadsrättsyta har ökat något till 70 kr per bostadsrättsyta vilket beror på att

Handwritten signatures and initials: RS, JA, MOS, and others.

räntorna på lånen bands på längre löptider till en något högre räntenivå i slutet av förra året. Den något högre räntenivån är priset för att säkra en fortsatt låg räntekostnad under de kommande åren

De totala fastighetskostnaderna har stabiliserat sig på en nivå runt 430-450 kr per kvm total yta, beloppet varierar främst på grund av kostnaden för planerat underhåll som följer föreningens 20 åriga underhållsplan. Enligt föreningens 20 åriga underhållsplan så är den genomsnittliga kostnaden för planerat underhåll 514 tkr per år vilket är lika med 31 kr per kvm total yta.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	11 470	11 473	11 468	10 936	10 684
Övriga rörelseintäkter	tkr	67	9	286	133	50
Årets resultat	tkr	517	1 191	825	-131	-1 202
Kassa	tkr	3 704	5 484	6 546	11 125	2 784
Fond för yttre underhåll	tkr	2 111	1 484	989	495	495
Eget kapital	tkr	173 440	172 922	170 068	167 600	160 447
Fastighetslån inkl kortfristig del	tkr	93 763	98 633	104 841	112 946	113 732
Balansomslutning	tkr	269 147	273 338	277 180	282 757	276 558
Soliditet	%	64,4	63,2	61,4	59,3	58,0
Årsavgift/bostadsrättsyta	kr/m2	549	549	549	523	497
Fastighetskostnader/total yta	kr/m2	448	437	430	357	379
Varav planerat uh/total yta	kr/m2	78	93	81	12	19
Lån/bostadsrättsyta	kr/m2	6 797	7 150	7 600	8 447	8 841
Ränta/bostadsrättsyta	kr/m2	70	57	99	208	260

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Eget kapital 31 12 2016	168 191 828	8 765 454	1 483 524	-6 709 419	1 190 885	172 922 272
Medlemsinsatser	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			627 444	-627 444	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-	-	-	-
Balansering av föregående års resultat				1 190 885	-1 190 885	-
Årets resultat					517 245	517 245
Eget kapital 31 12 2016	168 191 828	8 765 454	2 110 968	-6 145 978	517 245	173 439 517

Handwritten signatures and initials: "oe", "JA", "7", "mo", "n", "P".

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-6 145 977
Årets resultat	517 245
Totalt	<u>-5 628 732</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	514 698
Uttag från yttre fond	-1 304 002
Balanseras i ny räkning	-4 839 428
Totalt	<u>-5 628 732</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

oe  r DS.
JA nos
NK

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	11 469 601	11 473 475
Övriga rörelseintäkter	3	67 282	8 756
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 536 883	11 482 231
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-7 484 143	-7 307 169
Övriga externa kostnader	5	-113 862	-132 767
Personalkostnader	6	-	-289 129
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1, 7	-2 452 165	-1 772 111
Summa rörelsekostnader		-10 050 170	-9 501 176
Rörelseresultat		1 486 713	1 981 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 288	1 706
Räntekostnader och liknande resultatposter		-970 756	-791 876
Summa finansiella poster		-969 468	-790 170
Resultat efter finansiella poster		517 245	1 190 885
Resultat före skatt		517 245	1 190 885
Årets resultat		<u>517 245</u>	<u>1 190 885</u>

oe
JA
K
B
nos
K

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	264 513 923	266 966 087
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	344 438	268 750
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>264 858 361</u>	<u>267 234 837</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	2 945	2 945
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 945</u>	<u>2 945</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>264 861 306</u>	<u>267 237 782</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 384	5 988
Övriga fordringar		105 290	114 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	448 361	496 169
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>582 035</u>	<u>616 444</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 704 039	5 483 555
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 704 039</u>	<u>5 483 555</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 286 074</u>	<u>6 099 999</u>
Summa tillgångar		<u>269 147 380</u>	<u>273 337 781</u>

Handwritten signature and initials in blue ink, including "OC", "D", "MOS", and "H".

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		176 957 282	176 957 282
Fond för yttre underhåll		2 110 968	1 483 524
<i>Summa bundet eget kapital</i>		179 068 250	178 440 806
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 145 977	-6 709 418
Årets resultat		517 245	1 190 885
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-5 628 732	-5 518 533
Summa eget kapital		173 439 518	172 922 273
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		92 677 407	97 382 875
Summa långfristiga skulder		92 677 407	97 382 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 086 036	1 249 812
Leverantörsskulder		972 842	736 416
Övriga skulder		65 712	969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	905 865	1 045 436
Summa kortfristiga skulder		3 030 455	3 032 633
Summa eget kapital och skulder		269 147 380	273 337 781

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FA", "M", "nos", and "PS".

Kassaflödesanalys

2017-01-01
-2017-12-31

2016-01-01
-2016-12-31

Den löpande verksamheten	1 486 713	1 981 055
Rörelseresultat före finansiella poster		
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	2 452 165	1 772 111
Avskrivning	1 304 002	1 559 449
Planerat underhåll		
Erhållen ränta	1 288	1 706
Erlagd ränta	-970 756	-791 876
	<u>4 273 412</u>	<u>4 522 445</u>
Ökning/minskning kundfordringar	-22 396	49 099
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	56 805	-111 787
Ökning/minskning leverantörsskulder	236 426	-468 182
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-74 828	293 452
	<u>4 469 419</u>	<u>4 285 027</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten	-75 688	756 601
Förändring av pågående nyanläggningar	-1 304 002	-1 559 449
Planerat underhåll		
	<u>-1 379 690</u>	<u>-802 848</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten	-	691 164
Inbetalda insatser	-	972 235
Inbetalda upplåtelseavgifter	-4 869 244	-6 208 341
Amortering av skuld		
	<u>-4 869 244</u>	<u>-4 544 942</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-1 779 515	-1 062 763
Likvida medel vid årets början	5 483 554	6 546 317
	<u>3 704 039</u>	<u>5 483 554</u>
Likvida medel vid årets slut		

OG ~~AA~~ ~
 7A MRS
 DV

Noter

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska företag.

Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Under 2017 har avskrivningsunderlaget delats upp på två huvudkomponenter, byggnader och fastighetsförbättringar. Byggnader har en avskrivningstid på 120 år medans de olika fastighetsförbättringarna har avskrivningstider på 10,20 och 50 år. Föregående år gjordes ingen uppdelning utan det sammanlagda anskaffningsvärdet hade en avskrivningstid på 120 år. Den här förändringen har gett en ökad total avskrivningskostnad i resultaträkningen med 680 tkr.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	10,20,50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgift bostadsrätter	7 575 262	7 573 680
Hysesintäkter bostäder	2 661 112	2 659 054
Hysesintäkter lokaler	601 588	598 024
Hysesintäkter p-plats och garage	175 118	179 567
Bredband	169 585	169 975
Kabel-TV	175 776	171 815
Övriga intäkter	111 160	121 360
	11 469 601	11 473 475

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Vidarefakturerade kostnader till boende	62 180	-
Övriga intäkter	5 101	8 756
	67 281	8 756

Not 4 Fastighetskostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Förvaltningsarvode	363 960	356 836
Fastighetsskötsel	291 243	183 995
Trappstädning	142 730	165 601
Entremattor	67 060	66 400
Reparationer	1 194 294	832 694
Planerat underhåll	1 304 002	1 559 449
Fastighetsel	574 622	540 343
Fjärrvärme	1 737 135	1 715 786
Vatten & avlopp	500 887	582 518
Sophämtning	417 520	440 658
Försäkringspremier	229 844	201 688
Fastighetsskatt	330 780	320 440
Kabel-TV	159 711	173 511
Bredband	167 250	167 250
Övrigt	3 105	-
	7 484 143	7 307 169

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, a signature with a checkmark, and initials "JA" and "JK" at the bottom.

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	32 795	-
Administrationskostnader	32 267	17 062
Föreningsverksamhet	12 012	14 949
Hysesförluster och liknande	-21 377	16 393
Revisionsarvode	16 250	16 250
Juridiska kostnader	5 371	47 456
Övriga Externa tjänster	23 920	20 656
Övriga kostnader	12 624	1
	<u>113 862</u>	<u>132 767</u>

Not 6 Personal

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Arvoden	-	220 004
Sociala kostnader	-	69 125
	<u>0</u>	<u>289 129</u>

Under 2017 bytte föreningen policy för utbetalning av arvudet, från utbetalning när manadtperioden börjar till när den är slut, därav noll i kostnad under året. Föreningen har inga anställda.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JA", "K", "nos", and a large "20" at the top right.

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

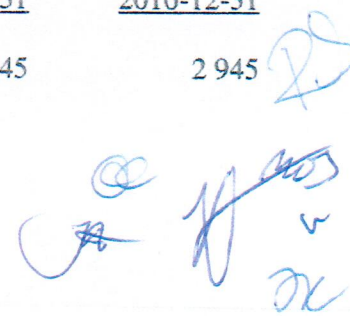
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	277 871 914	277 871 914
Utgående anskaffningsvärden	277 871 914	277 871 914
Ingående avskrivningar	-10 905 826	-9 133 715
- Årets avskrivningar	-2 452 165	-1 772 111
Utgående avskrivningar	-13 357 991	-10 905 826
Redovisat värde	264 513 923	266 966 088
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	57 544 670	57 544 670
Taxeringsvärde		
Byggnad	132 448 000	132 448 000
Mark	76 700 000	76 700 000
	209 148 000	209 148 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	268 750	1 025 351
- Inköp	75 688	-
- Omklassificering till upplåtelseavgifter	-	-756 601
Utgående anskaffningsvärden	344 438	268 750

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Samfällighetsföreningen Vikingen ga:1	2 945	2 945



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Försäkringspremie	60 635	47 938
Sundbybergs bredband	169 500	167 250
Fastum samfällighetsavgift	83 517	83 517
Com Hem	41 014	40 201
Schneider electric	-	21 575
S:t Eriks hiss	41 875	41 875
Vikingens garagesamfällighet, upplupen intäkt	51 820	-
Sve störningsjouren	-	4 812
Erlandsons byggskaideservice	-	89 000
	448 361	496 168

Not 11 Långfristiga skulder

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2017-12-31	Förändring	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB	0,780%	2017-01-13		-16 925 687	16 925 687
Stadshypotek	0,830%	2018-01-15	6 040 860	6 040 860	
Stadshypotek	0,840%	2019-12-30	7 013 983	7 013 983	
Stadshypotek	1,140%	2021-12-01	23 276 456	-402 544	23 679 000
Stadshypotek	0,980%	2020-12-01	18 791 000	-209 000	19 000 000
Stadshypotek	1,080%	2021-12-01	9 311 436	-103 564	9 415 000
Stadshypotek	0,840%	2019-12-01	10 538 708	-74 292	10 613 000
Stadshypotek	1,030%	2020-12-01	18 791 000	-209 000	19 000 000
Totalt			93 763 443	-4 869 244	98 632 687
Avgår kortfristig del			-1 086 036		-1 249 812
Totalt Långfristiga skulder			92 677 407		97 382 875

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

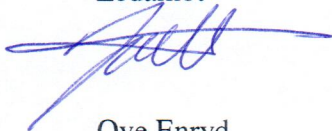
	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	66 383	100 156
Förutbetalda hyror och avgifter	792 042	928 280
Revisionsarvode	17 000	17 000
Anticimex, sanering	30 440	-
	<u>905 865</u>	<u>1 045 436</u>

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckning	143 250 000	144 250 000

Stockholm 2018 den 30 - 4

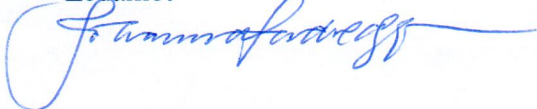
Jimmy Forsberg
Ledamot



Ove Enryd
Ledamot



Johanna Wallin Andreasson
Ledamot



Efraim Moström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-11.



Eva Stein
Auktoriserad Revisor

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 2017.

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 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 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 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 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 2017 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 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

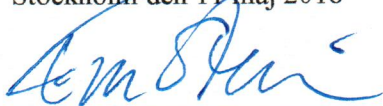
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 11 maj 2018



Eva Stein

Auktoriserad revisor