ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF VIKEN 1

769601-8832

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Viken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-23. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-04-23.

Styrelsens säte: Stockholms län, Solna kommun.

Föreningen förvärvade 2002-12-20 enligt köpekontrakt fastigheten Befästningskullen 7 i Solna kommun.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Befästningskullen 7 i Solna kommun.
Föreningens gatuadresser: Gustav III:s Boulevard, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 169 73 Solna.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.
Föreningen har, via Bostadsrätterna, fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Moderna Försäkringar, filial till Tryg Forsikring A/S.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Det som är viktigt vid bedömning av föreningens ekonomi är hur mycket pengar som blir över när normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt talat kassaflöde. Föreningen har ett kassaflöde på 281 kr/kvm under 2017 och budgeterat 272 kr/kvm för 2018. Avsättningen enligt underhållsplan är f.n. 78 kr/kvm. Föreningen har därmed en god och stabil ekonomi.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Bisse Frid	Ordförande	2018
Peter Nordberg	Kassör	2018
Susanna Blomquist	Ledamot	2018
Lennart Dufva	Ledamot	2018
Dan Larsson	Ledamot	2018
Ulrika Imark	Ledamot	2018
Ulrika Erkenborn Rugumayo	Suppleant, sekreterare	2018
Jennifer Häll	Suppleant	2018
Martin Wernersson	Suppleant	2018
Anne-Lie Derger	Sekreterare	2017
Pramchai Seekao Edström	Suppleant	2017

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med Niklas Jonsson som huvudansvarig revisor.

Valberedning

Camille Janssens och Olimi Rugumayo. Janssens är sammankallande.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: BoNea Förvaltning AB. Teknisk förvaltning: Effekt Konsult och Fastighetsförvaltning AB. Det finns avtal med Comhem gällande kabel-tv och med Ownit avseende bredband.

Information om fastigheten

Fastigheten Solna Befästningskullen 7 har en tomtareal om 9.166 kvm.
Marken innehas med äganderätt.
Föreningens byggnader uppfördes under 2004.
Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2004. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens fastighet utgörs av ett flerbostadshus med totalt 129 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också en föreningslokal och ett parkeringshus.

Den totala boytan uppgår till 11.525 kvm bostadsarea. Lokalytan är 0 kvm.

Lägenhetsfördelning:
27 stycken 1 rum och kök
13 stycken 2 rum och kök
40 stycken 3 rum och kök
29 stycken 4 rum och kök
20 stycken 5 rum och kök
Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Fastighetens tekniska status

Föreningens hus är byggt 2003-2004 och garantibesiktning gjordes under början av år 2006. Föreningen har en underhållsplan för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-04-27. 45 medlemmar var närvarande och 36 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

- Vid årets slut hade föreningen lån på 90,3 miljoner kronor till en genomsnittlig ränta på 1,06 %. 3,3 miljoner kronor har under året bundits om på 1 år till f.n. 0,6 % ränta (rörligt STIBOR 3 månader). Inga amorteringar har gjorts då föreningen har stora utgifter för underhåll under 2018 och 2019 (se avsnittet Framtida underhåll nedan). Under 2018 ska lån på 38,3 miljoner kronor omförhandlas.
- Ny leverantör av teknisk förvaltning har upphandlats.
- Ny leverantör av städtjänster har upphandlats.
- Ny försäkringsgivare har upphandlats
- Bevakningsavtal för snöskottning av tak har upphandlats.
- I parkeringsgarage har efter inbrott bevakningskameror installerats samt avtal att underhålla den upphandlats med Securitas
- Avtal har tecknats med energioptimeringsföretaget eGain för att sänka uppvärmningskostnaderna.
- En grupp bestående av en styrelseledamot och fyra medlemmar har utrett behov av laddplatser för elbilar i garaget och tagit fram ett förslag som beslutades på extrastämma i januari 2018.
- Systematisk brandskyddskontroll har genomförts i fastighetens gemensamma utrymmen,
- Vår- och höststädningsdagar har organiserats, samt en julgranstädning med glögg ute på gården.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och som sträcker sig fram till 2037. Beräknad underhållskostnad för de kommande 20 åren är 78 kronor per kvadratmeter, en höjning från 68 kronor i tidigare underhållsplan.

Utfört underhåll

Under 2017 har följande underhåll utförts:

- Byte till LED-lampor i trapphus, källarförråd, utanför portarna och på gården.
- Stamspolning genomfördes i samtliga portar på samtliga våningar.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes och ventilationskanalerna rengjordes. 13 stycken felaktigt installerade köksfläktar korrigerades för att passa till ventilationssystemet.
- En tvättmaskin ersatt med en ny i en av tvättstugorna.
- Två stegar monterades på taket som anpassning till nya regler för takarbete.
- Nya brandvarnare har monterats i lägenheter och gemensamma utrymmen.

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren.
Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	År	Kommentar
Byte av hissar	2018-2019	5 hissar 2018 och 3 hissar 2019
Målning av trapphus	2022	
Tak	2024	Målning och byte av vissa takdetaljer
Målning källare	2027	

Enligt nuvarande förutsättningar kommer föreningen att finansiera de planerade åtgärderna med egna medel.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På styrelsemöte den 9 januari 2018 beslutades att byta ut föreningens hissar. Arbetet kommer att utföras av ITK AB och planeras att starta i augusti 2018 och pågå fram till mars 2019.

På extrastämma den 17 januari 2018 beslutades att ge styrelsen mandat att upphandla och installera el-laddningsutrustning på 12 garageplatser till en kostnad om maximalt 25 000 kronor per plats före statsbidrag. Stämman beslutade också att investeringskostnaden och framtida löpande kostnader ska betalas fullt ut av de som använder platserna. Installationen av laddstolparna beräknas vara klar senast i juni 2018.

På stämman den 17 januari 2018 fattades även beslut om stadgeändringar till följd av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar som föreningen måste anpassa sig efter. Samma stadgeändringar kommer att tas upp för beslut på årsstämman i april då stadgeändringar kräver beslut på två stämmor för att vara giltiga.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 198st (194st) fördelat på 129 lägenheter. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 (10) överlåtelser skett till ett snittpris om 57 148 (52 828) kr/kvm. Siffror inom parantes avser föregående år.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp.
Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500kr (år 2017, 44 800kr)

Årsavgifter

Årsavgifterna hade tidigare varit oförändrade sedan start, men sänktes från 2016-01-01 med 10%.
För 2018 har styrelsen beslutat att behålla årsavgifter oförändrade.

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor.	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 297	8 314	8 948	9 015	8 966
Årets resultat	-665	-409	-458	-1 032	221
Totalt eget kapital	231 352	232 018	232 426	232 885	233 917
Balansomslutning	323 213	323 657	325 922	330 912	332 866
Soliditet	71,6%	71,7%	71,3%	70,4%	70,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	318 416	321 060	323 796	326 463	329 132
Taxeringsv., byggnader och mark	263 400	263 400	242 600	242 600	242 600
Taxeringsvärde, byggnader	177 400	177 400	162 600	162 600	162 600
Årsavgift kr/kvm	547	547	608	608	608
Låneskuld	90 270	90 270	91 770	96 466	97 122
Låneskuld kr/kvm	7 833	7 833	7 963	8 370	8 427
Belåningsgrad	34%	34%	38%	40%	40%
Amortering under året	-	1 500	4 696	656	214
Medelränta	1,06%	1,21%	2,42%	3,49%	3,73%
Likvida medel	4 236	2 148	1 816	4 160	1 617
Likviditet	293%	185%	123%	197%	183%
Kassaflöde, kr/kvm	281	240	220	157	123
Avsättning yttre fond, kr/kvm	78	68	30	28	27

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.
Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning
Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta
Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde
Likviditet = (likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder
Kassaflöde, sparande till framtida underhåll = (resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)
Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Eget kapital

Förändringar i eget kapital	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	230 500 000	3 514 507	-1 587 974	-408 888
Disp. enl. stämmobeslut			-408 888	408 888
Ianspråktagande av yttre fond		-1 242 087	1 242 087	
Avsättning till yttre fond		904 267	-904 267	
Årets resultat				-665 475
Belopp vid årets utgång	**230 500 000**	**3 176 687**	**-1 659 042**	**-665 475**

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 996 862
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-904 267
Uttag ur yttre fond, motsvarande underhåll enligt plan	1 242 087
Årets resultat	-665 475
Till stämmans förfogande	**-2 324 517**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till ansamlad förlust överförs	**-2 324 517**

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 296 914	8 314 271
Summa rörelseintäkter		**8 296 914**	**8 314 271**
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-5 196 999	-4 808 643
Övriga externa kostnader	4	-24 750	-26 270
Personalkostnader	5	-117 176	-116 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 666 834	-2 666 835
Summa rörelsekostnader		**-8 005 759**	**-7 617 922**
Rörelseresultat		**291 155**	**696 349**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 773	3 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-960 403	-1 108 285
Summa finansiella poster		**-956 630**	**-1 105 237**
Resultat efter finansiella poster		**-665 475**	**-408 888**
Resultat före skatt		**-665 475**	**-408 888**
Årets resultat		**-665 475**	**-408 888**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	318 416 184	321 060 076
Inventarier	9	45 883	68 825
Summa materiella anläggningstillgångar		**318 462 067**	**321 128 901**
Summa anläggningstillgångar		**318 462 067**	**321 128 901**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		35 561	0
Övriga fordringar	10	749	752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	478 356	379 242
Summa kortfristiga fordringar		**514 666**	**379 994**
Kassa och bank	12	4 236 136	2 148 036
Summa omsättningstillgångar		**4 750 802**	**2 528 029**
SUMMA TILLGÅNGAR		**323 212 869**	**323 656 930**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		230 500 000	230 500 000
Fond för yttre underhåll		3 176 687	3 514 507
Summa bundet eget kapital		**233 676 687**	**234 014 507**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 659 042	-1 587 974
Årets resultat		-665 475	-408 888
Summa fritt eget kapital		**-2 324 517**	**-1 996 862**
Summa eget kapital		**231 352 170**	**232 017 645**
Långfristiga skulder	13, 14		
Skulder till kreditinstitut		90 237 175	90 270 175
Summa långfristiga skulder		**90 237 175**	**90 270 175**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	33 000	0
Leverantörsskulder		547 660	386 610
Skatteskulder		19 359	20 093
Övriga skulder		72 387	82 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	951 117	880 135
Summa kortfristiga skulder		**1 623 524**	**1 369 110**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**323 212 869**	**323 656 930**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Bokslut 2017-12-31 följer aktuellt regelverk för redovisning enligt K2. För ökad jämförbarhet mellan åren i aktuell årsredovisning är även bokslut 2016-12-31 resultaträkning med kopplade noter anpassade till detta regelverk.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år. År 2014 upprättades en ny rak avskrivningsplan med nyttjandeperioden 109 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	109 år	linjär
Fastighetsförbättringar	10 år	linjär
Inventarier	10 år	linjär

Eget kapital
Från och med 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, från och med 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fordringar
Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1.445.402 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgift från bostadsrätter	6 308 962	6 307 680
Hyresintäkter, garage, momsregistrerade	1 025 044	1 021 834
Övernattnings-/gästlägenhet	35 625	33 300
Intäkter förråd	46 200	44 400
Elavgifter	540 923	563 044
Varmvatten bostäder	312 989	317 640
Överlåtelser och pantförskrivelser	23 449	27 055
Övriga intäkter, 2016: del avser återbet. deposition garageplats	3 722	-682
Summa	**8 296 914**	**8 314 271**

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll, se spec. nedan	287 843	494 836
Periodiskt underhåll enligt underhållsplan, se spec. nedan	1 242 087	507 585
El	757 023	828 623
Uppvärmning	960 165	972 249
Vatten & avlopp	164 609	177 019
Avfallshantering	247 449	285 298
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	52 376	88 817
Besiktning och bevakning	23 392	7 750
Fastighetsförsäkring	71 308	69 304
Kabel-TV	221 776	221 388
Bredband	137 772	137 772
Fastighetsskötsel enligt avtal	140 034	130 134
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 254	101 221
Lokalvård	179 358	179 817
Trädgårdsskötsel	145 095	118 405
Teknisk förvaltning samt brandskyddsarbete	38 056	10 604
Fastighetsskatt lokaler	64 000	64 000
Kommunal fastighetsavgift bostäder	169 635	163 572
Förbrukningsinventarier	13 741	19 939
Driftsuppföljning	40 798	25 030
Medlemskap i branschorganisation	7 900	7 900
Administrativ förvaltning enl avtal	115 724	110 960
Administrativ förvaltning utöver avtal	12 200	36 073
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	19 363	27 364
Administrativa kostnader	36 966	16 316
Övriga förvaltningskostnader	27 075	6 668
Summa	**5 196 999**	**4 808 644**

Specificering av löpande underhåll		
Inköp materiel och varor till underhåll/reparationer	3 580	39 796
Bostäder	17 784	31 033
Lokaler	0	-4 000
Gemensamma utrymme	19 434	36 332
Installationer	81 664	93 965
Hissar	65 052	144 323
Fastighet utvändigt	30 402	9 594
Markytor	55 139	99 332
Garage o p-plats	14 788	44 462
Summa	**287 843**	**494 837**

Specificering av periodiskt underhåll		
Bostäder VVS	117 338	0
Lokaler måln/tapets	0	24 500
Gem utrymme måln/tapets	0	185 085
Gem utrymme tvättutrustning	45 563	56 625
Larmdetektorer	42 425	0
Ventilation / OVK	279 768	0
El	625 230	113 000
Brandskydd	112 264	0
Fastighet utvändigt	19 500	128 375
Summa	**1 242 088**	**507 585**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	**2016**
Revisionskostnad	24 750	20 000
Konsultarvode	0	5 563
Övriga kostnader	0	707
Summa	**24 750**	**26 270**

Not 5 Personalkostnader

	2017	**2016**
Styrelsearvode enl stämmobeslut	90 600	88 400
Sociala avgifter	26 576	27 774
Summa	**117 176**	**116 174**

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	**2016**
Avskrivning byggnader	2 606 659	2 606 660
Avskrivning värdehöjande på åtgärder	37 233	37 233
Avskrivning inventarier	22 942	22 942
Summa	**2 666 834**	**2 666 835**

På grund av ändrade årsredovisningsregler från och med 2014 använder föreningen en linjär avskrivningsplan vilket ökar kostnaden avsevärt vad gäller avskrivning. Detta påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränta fastighetslån	960 403	1 108 261
Övriga räntekostnader	0	24
Summa	**960 403**	**1 108 285**

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	268 850 000	268 850 000
Ingående värde fastighetsförbättringar	441 139	441 139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**269 291 139**	**269 291 139**
Ingående avskrivningar	-16 231 063	-13 587 170
Årets avskrivningar byggnader	-2 606 659	-2 606 660
Årets avskrivning fastighetsförbättringar	-37 233	-37 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-18 874 955**	**-16 231 063**
Utgående redovisat värde	**250 416 184**	**253 060 076**
Taxeringsvärden byggnader	177 400 000	177 400 000
Taxeringsvärden mark	86 000 000	86 000 000
Summa	**263 400 000**	**263 400 000**
Bokfört värde byggnader	250 416 184	253 060 076
Bokfört värde mark	68 000 000	68 000 000
Summa	**318 416 184**	**321 060 076**

Fastighetsbeteckningar: Solna befästningskullen 7
Marken innehas med äganderätt.
Nybyggnadsår/värdeår: 2004 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 9 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	372 631	372 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**372 631**	**372 631**
Ingående avskrivningar	-303 806	-280 864
Årets avskrivningar	-22 942	-22 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-326 748**	**-303 806**
Utgående redovisat värde	**45 883**	**68 825**

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	749	752
Summa	**749**	**752**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	19 504	71 308
Snöavtal	12 500	0
Kabel-TV	44 467	55 440
Bredband	35 189	34 443
Serviceavtal hiss	4 079	3 877
Fortnox	416	597
Fastighetsägarna	7 900	0
Driftuppföljning/Elavläsning	12 121	0
Upplupna hyresintäkter	322 180	195 673
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 000	17 904
Summa	**478 356**	**379 242**

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken transaktionskonto	1 254 267	1 508 265
Handelsbanken kapitalkonto	150 650	112 325
SBAB placeringskonto	2 831 219	527 446
Summa	**4 236 136**	**2 148 036**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2017-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek 980457 stibor 3mån	0,60	2018-10-31	3 300 000	33 000
Stadshypotek 906332	0,71	2018-12-30	30 000 000	
Stadshypotek 906344	0,71	2018-12-30	5 000 000	
Stadshypotek 906345	1,28	2020-12-30	12 000 000	
Stadshypotek 908517	1,33	2020-12-30	10 700 000	
Stadshypotek 912502	1,57	2020-12-30	2 270 175	
Stadshypotek 980230	1,04	2021-10-30	13 800 000	
Stadshypotek 980456	1,03	2021-10-30	5 200 000	
Stadshypotek 894281	2,04	2023-10-30	8 000 000	
			90 270 175	**33 000**

Kortfristig del av långfristig skuld 33 000 kronor (0 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 90 105 175 kronor (90 270 175 kronor).

Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Summa	107 000 000	107 000 000
	107 000 000	**107 000 000**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnad	44 673	44 673
Förutbetalda hyror och avgifter	677 588	676 111
Arvode extern revision	25 000	25 000
Styrelsearvode	89 600	88 600
Sociala avgifter	28 152	27 838
Övriga upplupna kostnader	86 104	17 913
Summa	**951 117**	**880 135**

Solna 2018-03-06

Bisse Frid
Ordförande

Ulrika Imark

Peter Nordberg

Susanna Blomquist

Lennart Dufva

Dan Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2018

Öhlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Viken 1, org.nr 769601-8832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Viken 1 för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Viken 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2018-03-20
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor