

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF VIKEN 1

769601-8832

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature, a smaller signature, and several initials like 'm', 'JF', and 'ST'.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Viken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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: 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 fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Nordeuropa Försäkring.
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 240 kr/kvm under 2016 och budgeterat 269 kr/kvm för 2017.
Avsättningen enligt underhållsplan är f.n. 68 kr/kvm. Föreningen har därmed en god och stabil ekonomi.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' at the top, and various initials like 'm', '3F', and 'ss' at the bottom.

Föreningens styrelse		
	Funktion	Vald t.o.m stämma
Bisse Frid	Ordförande	2017
Peter Nordberg	Kassör	2017
- posten som kassör var vakant december 2015 till stämman 2016		
Anne-Lie Derger	Sekreterare	2017
Susanna Blomquist	Ledamot	2017
Lennart Dufva	Ledamot	2017
Dan Larsson	Ledamot	2017
Camilla Lindsten	Ledamot	2016
Ulrika Imark	Suppleant	2017
Ulrika Erkenborn Rugumayo	Suppleant	2017
Pramchai Seekao Edström	Suppleant	2017
Cathrin Pajala	Suppleant	2016

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 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. I juni 2016 byttes teknisk förvaltning från Nordstaden AB till Fastighetsägarna Service AB. Med Comhem finns avtal tecknat 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.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'S' and various initials.

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 2016-04-27. 30 medlemmar var närvarande och 25 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

- Under året har amortering av lån gjorts med 1,5 miljoner kronor. 22,3 miljoner har bundits om till nedanstående villkor:
 - 3,3 miljoner på 1 år till f.n. 0,6% ränta (rörligt STIBOR 3 månader)
 - 5,2 miljoner på 5 år till 1,03% ränta
 - 13,8 miljoner på 5 år till 1,04% ränta

Vid årets slut hade föreningen lån på 90,3 miljoner till en genomsnittlig ränta på 1,06%.

- Ny leverantör av teknisk förvaltning har upphandlats.
- Vår- och höststädningss dagar har organiserats, samt en julgranständning med glögg ute på gården.
- Systematiskt brandskyddsarbete har startats upp, samt i samband med en första genomgång har säkerheten höjts genom att brandsläckare har installerats i tvättstugor, utrymningsbelysning och skyltar monterats i källargångar och på vind samt brandvarnare installerats i soprum, tvättstugor, trappuppgångar och vind.
- En separat kö för bredare parkeringsrutor i garaget har skapats.
- Innehåll och struktur på hemsidan har förbättrats och uppdaterats så att allt nu är korrekt och aktuellt och numera ständigt uppdateras vid behov.

Utfört underhåll

- Följande målningsarbeten har utförts: metalldörrar till soprum och i garage, träfasaderna mot öster, väster och norr hos lägenheterna med terrass, samt väggar, golv och tak inne i soprummen där golvet målats med hållbar epoxifärg.
- Radiosändare har monterats på elmätarna i lägenheterna för att 1 januari börja med en kvartalsvis debitering av elförbrukning efter avläsning gjord av extern leverantör.
- Förbättringen av växtligheten på gården fortsatte med plantering av ytterligare tre träd och några buskar byttes ut. Stenläggningen sågs över och förbättrades av stenläggare på några ställen där det fanns behov.
- Torkskåpet i båda tvättstugorna har bytts ut.
- Reparation av fuktskada i nedre garage har genomförts.
- Föreningslokalen har målats om, udda möbler och tavlor rensats ut, matta bytts ut och nya sängar har inhandlats.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and several other marks.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

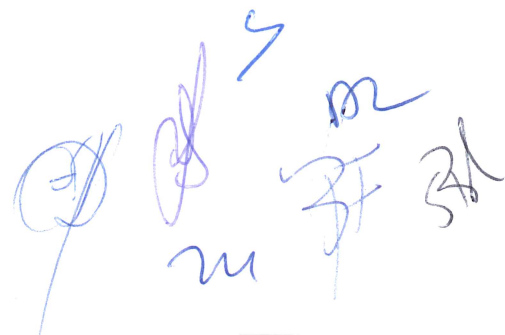
Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 194 st (193 st) fördelat på 129 lägenheter. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 10 (8) överlåtelse skett till ett snittpris om 52 828 (52 280) 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 2017 är 44.800 kr (år 2016, 44.300 kr)

Årsavgifter

Årsavgiften har tidigare varit oförändrad sedan start, men sänktes januari 2016 med 10%.



Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	8 314	8 948	9 015	8 966	9 033
Årets resultat	-409	-458	- 1 032	221	138
Totalt eget kapital	232 018	232 426	232 885	233 917	233 696
Balansomslutning	323 657	325 922	330 912	332 866	333 004
Soliditet	71,7%	71,3%	70,4%	70,3%	70,2%
Bokfört värde, byggnader och mark	321 060	323 796	326 463	329 132	330 217
Taxeringsv., byggnader och mark	263 400	242 600	242 600	242 600	211 600
Taxeringsvärde, byggnader	177 400	162 600	162 600	162 600	154 600
Årsavgift kr/kvm	547	608	608	608	562
Låneskuld	90 270	91 770	96 466	97 122	97 336
Låneskuld kr/kvm	7 832	7 963	8 370	8 427	8 446
Belåningsgrad	34%	38%	40%	40%	46%
Amortering under året	1 500	4 696	656	214	644
Likvida medel	2 148	1 816	4 160	1 617	860
Likviditet	185%	123%	197%	183%	127%

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and various scribbles.

Eget kapital

Förändring i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	230 500 000	3 235 414	-850 321	-458 560
Disp. enl. stämmobeslut			-458 560	458 560
Ianspråktagande av yttre fond		-507 585	507 585	
Avsättning till yttre fond		786 678	-786 678	
Årets resultat				-408 888
Belopp vid årets utgång	230 500 000	3 514 507	-1 587 974	-408 888

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 308 881
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-786 678
Uttag ur yttre fond, motsvarande underhåll enligt plan	507 585
Årets resultat	-408 888
Till stämmans förfogande	-1 996 862

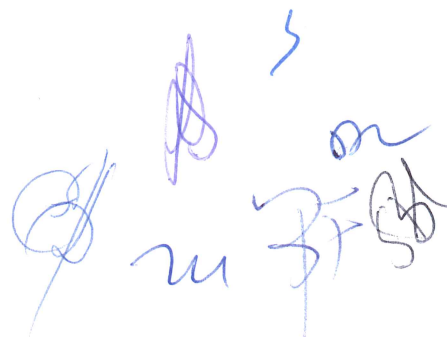
Styrelsen föreslår följande disposition:

Till ansamlad förlust överförs	-1 996 862
---------------------------------------	-------------------

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

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 314 271	8 947 674
Summa rörelseintäkter		8 314 271	8 947 674
Rörelsekostnader			
Drift	2	-3 950 557	-3 573 386
Löpande underhåll	3	-492 945	-534 744
Periodiskt underhåll	4	-507 585	-325 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-2 666 835	-2 666 834
Summa rörelsekostnader		-7 617 922	-7 100 677
Rörelseresultat		696 349	1 846 997
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 048	24 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 108 285	-2 329 846
Summa finansiella poster		-1 105 237	-2 305 557
Resultat efter finansiella poster		-408 888	-458 560
Resultat före skatt		-408 888	-458 560
Årets resultat		-408 888	-458 560



Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	321 060 076	323 703 969
Inventarier	8	68 825	91 767
Summa materiella anläggningstillgångar		321 128 901	323 795 736

Summa anläggningstillgångar

321 128 901 **323 795 736**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	752	770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	379 242	309 056
Summa kortfristiga fordringar		379 994	309 826

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		2 148 036	1 816 329
		2 528 029	2 126 155

SUMMA TILLGÅNGAR

323 656 930

325 921 891

[Handwritten signature and initials in blue ink]

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

230 500 000

230 500 000

Fond för yttre underhåll

3 514 507

3 235 414

Summa bundet eget kapital

234 014 507

233 735 414

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 587 974

-850 321

Årets resultat

-408 888

-458 560

Summa fritt eget kapital

-1 996 862

-1 308 881

Summa eget kapital

232 017 645

232 426 533

Långfristiga skulder

11, 12

Skulder till kreditinstitut

90 270 175

91 770 175

Summa långfristiga skulder

90 270 175

91 770 175

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

386 610

470 216

Skatteskulder

20 093

18 865

Övriga skulder

82 272

92 197

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

880 135

1 143 905

Summa kortfristiga skulder

1 369 110

1 725 183

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

323 656 930

325 921 891

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a lightning bolt symbol.

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

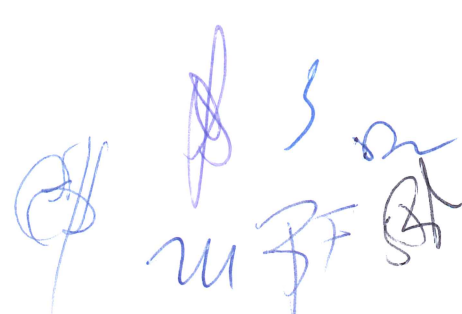
Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.



Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgift från bostadsrätter	6 307 680	7 008 532
Hysesintäkter, garage, momsregistrerade	1 021 834	1 023 759
Övernattnings-/gästlägenhet	33 300	43 800
Intäkter förråd	44 400	44 400
Elavgifter	563 044	473 934
Varmvatten bostäder	317 640	318 452
Överlåtelse och pantförskrivelse	27 055	31 124
Övriga intäkter, del av denna avser återbet. depotion		
garageplats	-682	3 674
Summa	8 314 271	8 947 675

Not 2 Drift

	2016	2015
El	828 623	648 209
Uppvärmning	972 249	931 082
Vatten och avlopp	177 019	181 119
Avfallshantering	271 784	231 367
Snörenhållning	88 817	9 375
Fastighetsförsäkring	69 304	58 613
Fastighetsskatt lokaler	64 000	66 000
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	163 572	160 347
Kabel TV	221 388	255 811
Bredband	137 772	103 329
Förbrukningsinventarier	19 939	51 489
Förbrukningsmaterial	14 000	21 254
Fastighetsskötsel	130 134	123 567
Fastighetsskötsel utöver avtal	90 221	46 273
Lokalvård	179 817	173 305
Trädgårdsskötsel	118 405	114 890
Systematiskt Brandskyddsarbete	10 604	0
Driftsuppföljning	25 030	17 871
Övriga förvaltningskostnader	36 658	46 714
Extern revisor	20 000	33 375
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	27 364	17 100
Medlemskap i branschorganisation	7 900	4 950
Ekonomisk förvaltning	110 960	108 094
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	36 073	42 950
Administrativa kostnader	12 752	9 338
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	88 400	89 000
Sociala avgifter arvode	27 774	27 964
Summa	3 950 559	3 573 386

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and 'ZF'.

Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2016	2015
Löpande underhåll/reparationer bostäder	68 938	57 329
Löpande underhåll, lokaler - kredit av kostnad från 2015.	-4 000	4 000
Löpande underhåll, gemensamma utrymme	36 332	101 282
Löpande underhåll, installationer	93 965	22 803
Löpande underhåll, hissar	144 323	113 750
Löpande underhåll, fastighet utvändigt	9 594	24 810
Löpande underhåll, markytor, planteringar	99 332	187 459
Löpande underhåll, garage o p-plats	44 462	23 311
Summa	492 946	534 744

Not 4 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat enligt föreningens underhållsplan. Motsvarande belopp tas ut från fond för yttre underhåll.

	2016	2015
Upprättande av UH-plan	0	35 538
Periodiskt underhåll, lokaler måln/tapets	24 500	0
Periodiskt underhåll, målning	185 085	44 800
Periodiskt underhåll gem utrymme tvättutrustn	56 625	0
Periodiskt underhåll, installationer el	113 000	0
Periodiskt underhåll, fastighet utvändigt	128 375	0
Periodiskt underhåll, markytor	0	245 375
Summa	507 585	325 713

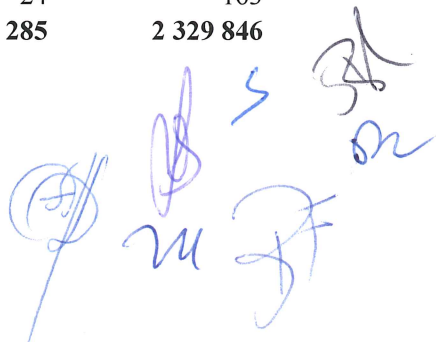
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016	2015
Avskrivning byggnader	2 606 660	2 606 659
Avskrivning värdehöjande på åtgärder	37 233	37 233
Avskrivning inventarier	22 942	22 942
	2 666 835	2 666 834

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 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränta fastighetslån	1 108 261	1 840 110
Räntekostnader för räntederivat swap	0	489 573
Övriga räntekostnader	24	163
Summa	1 108 285	2 329 846



Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-13 587 170	-10 943 278
Årets avskrivningar byggnader	-2 606 660	-2 606 659
Årets avskrivning fastighetsförbättringar	-37 233	-37 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 231 063	-13 587 170
Utgående redovisat värde	253 060 076	255 703 969
Taxeringsvärden byggnader	177 400 000	162 600 000
Taxeringsvärden mark	86 000 000	80 000 000
	263 400 000	242 600 000
Bokfört värde byggnader	253 060 076	255 703 969
Bokfört värde mark	68 000 000	68 000 000
	321 060 076	323 703 969

Fastighetsbeteckningar: Solna befästningskullen 7

Marken innehas med äganderätt.

Nybyggnadsår/värdeår: 2004 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 8 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	372 631	372 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	372 631	372 631
Ingående avskrivningar	-280 864	-257 922
Årets avskrivningar	-22 942	-22 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-303 806	-280 864
Utgående redovisat värde	68 825	91 767

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	752	770
Summa	752	770

[Handwritten signature]

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 308	69 304
Förutbetald Kabel-TV	55 440	55 347
Förutbetald bredband	34 443	34 443
Förutbetald kostnad serviceavtal hiss	3 877	3 825
Förutbetald kostnad Fortnox	597	395
Upplupna hyresintäkter	195 673	127 967
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 904	17 775
Summa	379 242	309 056

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2016-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek - stibor 3 mån 980457	0,6	2017-10-31	3 300 000	0
Stadshypotek 906332	0,71	2018-12-30	30 000 000	0
Stadshypotek 906344	0,71	2018-12-30	5 000 000	0
Stadshypotek 906345	1,28	2020-12-30	12 000 000	0
Stadshypotek 908517	1,33	2020-12-30	10 700 000	0
Stadshypotek 912502	1,57	2020-12-30	2 270 175	0
Stadshypotek 980230	1,04	2021-10-30	13 800 000	0
Stadshypotek 980456	1,03	2021-10-30	5 200 000	0
Stadshypotek 894281	2,04	2023-10-30	8 000 000	0
Nordea 39788692893	0,06	löst	0	0
			90 270 175	0

Kortfristig del av långfristig skuld 0

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

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 90.270.175 kronor (91.770.175 kronor).

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut		
	107 000 000	107 000 000
	107 000 000	107 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga kortfristiga skulder	0	2 968
Upplupen räntekostnad	44 673	157 511
Upplupen kostnad VA	0	15 286
Upplupen kostnad sophämtning	0	26 468
Upplupen kostnad bredband	0	34 443

Förutbetalda hyror och avgifter	676 111	730 530
Upplupet arvode extern revision	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvode	88 600	89 000
Upplupna sociala avgifter	27 838	27 964
Övriga upplupna kostnader	17 913	34 735
Summa	880 135	1 143 905

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Framtida underhåll:

Det finns en underhållsplan med planerat underhåll fram till 2034. De närmaste två åren är det följande som står för den största delen av utgifterna för underhållet

Utbyte av LED-lampor i garage, innegård samt gemensamma utrymmen inne i fastigheten, samt installation av rörelsedetektorer för istället för tändning genom knapp på väggen.

Målning av stålkonstruktion på garagetak

OVK genomförs under 2017 och i samband med det byte av filter i element samt nya brandvarnare.

Solna 2017-03-26

Bisse Frid
Ordförande

Anne-Lie Derger

Lennart Dufva

Ulrika Imark
Suppleant, istället för ordinarie ledamot

Susanna Blomquist

Dan Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2017

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Öhlings PricewaterhouseCoopers AB

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 2016.

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 2016 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 2016 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 31 mars 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor