

Årsredovisning

för

Brf Viken 1

769601-8832

Räkenskapsåret

2019

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "Z. M. Viken" or similar, with a checkmark above it.

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@brfviken1.se

Föreningens ekonomiska förvaltare

BoNea 
DIN BKF PARTNER

Handwritten signatures in blue ink:
SOL
M
[Other illegible signatures]

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Viken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 hos Bolagsverket 2002-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2003-01-23 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-01.

Styrelsens säte: Stockholms län, Solna kommun.

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

Föreningen äger byggnad och mark 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.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen via Bostadsrätterna och Söderberg och Partners hos Protector. Bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Bisse Frid	Ordförande	2020
Peter Nordberg	Kassör	2020
Susanna Blomquist	Ledamot	2020
Lennart Dufva	Ledamot	2020
Dan Larsson	Ledamot	2020
Ulrika Imark	Ledamot	2020
Ulrika Erkenborn Rugumayo	Suppleant, sekreterare	2020
Åsa Agerbring	Suppleant	2020
Ulrica Lindunger	Suppleant	2020 (from årsstämma 2019)
Jacob Johnsson	Suppleant	2020 (from årsstämma 2019)

SBL
402

m

Samtliga ledamöter och suppleanter väljs för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma enligt nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor – Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Valberedning

Camille Janssens – sammankallande
Olimi Rugumayo

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Effekt Konsult och Fastighetsförvaltning AB har svarat för den tekniska förvaltningen. Det finns avtal med Comhem gällande kabel-tv och med Bahnhof avseende bredband.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Solna Befästningskullen 7 med en tomtareal om 9 212 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnader uppfördes under 2004. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2004. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med totalt 129 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 11 525 kvm. Till fastigheten hör också en föreningslokal och ett parkeringshus.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-09. 28 medlemmar var närvarande och 27 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

- Vid årets slut hade föreningen lån på 90,2 miljoner kronor till en genomsnittlig ränta på 1,11 % (fg år 1,15 %). Under året har lån på 10,3 miljoner bundits om på 1 år till f.n. 0,31 % ränta (rörligt STIBOR 3 månader)
- Under året har bytet av samtliga hissar avslutats.
- Systematisk brandskydds kontroll har genomförts i fastighetens gemensamma utrymmen.
- Vår- och höststädningsdagar har organiserats, samt en julgranständning med glögg ute på gården.
- I början av året kom vi igång med Grannsamverkan, med en ansvarig per port och en ansvarig i föreningen.
- Portarnas dörrar lackerades.
- Befintligt bygglov för inglasning av balkonger avslutades och godkändes av Solna Stad när det gick ut den 15 juni. På grund av nya regler söker varje medlem eget bygglov hos kommunen efter att detta gått ut.
- Serviceavtal för ventilationsfläktarna har tecknats med Nordvalvet.
- Vi har fortsatt utreda möjligheter till att installera solceller, men finns i dagsläget inte en tillräcklig ekonomisk och teknisk fördelaktig lösning.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

- En av de två stora runda grillarna som anses fungera dåligt för vårt behov har skänkts till Överjärva gård för att möjliggöra att till våren ersätta den med två mindre grillar.
- En ny duschkabin har installerats i föreningslikalen.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och som sträcker sig fram till 2037. Beräknad underhållskostnad fram till 2037 är strax över 900 000 kronor per år (78 kr per kvadratmeter). Underhållsplanen har varit väldigt framtung med kostnader för hissbytet på totalt 6,7 miljoner kronor under 2018 och 2019. Underhållsfonden har inte hunnit fyllas på för att klara dessa höga tidiga kostnader varför det under 2019 behövde göras en avsättning på ca 2,8 miljoner kronor. Men för de kommande åren fram till 2037 kan de årliga avsättningarna minska till knappa 800 000 kronor (69 kronor per kvadratmeter).

Underhållsplanen revideras årligen.

Utfört underhåll

Följande väsentliga underhåll har utförts.

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Byte av hissar	2018-2019	Klart våren 2019
Byte cirkulationspump	2018	
Byte expansionskärl	2018	

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	Planerat år	Kommentar
Tak	2024	Målning och byte av vissa takdetaljer
Målning av trapphus	2025	
Målning källare	2027	

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter utredning under 2019 beslutade styrelsen i januari 2020 att låta installera ett nytt elektroniskt inpasseringssystem för att skapa ett säkrare och smidigare skydd till vårt hus. Systemet innebär att det kommer att krävas tagg/accessbricka för att komma in i portar, soprum och vissa andra gemensamma utrymmen. Inpassering med nyckel eller kod blir därmed inte längre möjlig. I systemet ingår elektronisk bokning av tvättstugor och föreningslokal, samt att man får tillgång till dessa med taggen/accessbrickan, Systemet beräknas vara i drift i slutet av mars 2020. Investeringen finansieras med befintliga medel.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 196 (fg. år 196) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 3 (fg. år 12) st. överlåtelse. Snittpris 54 348 (49 686) kr/kvm.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

ms
ST SA

Föreningens ekonomi

Både under 2018 och 2019 har föreningen haft mycket höga kostnader för periodiskt underhåll på grund av bytet av föreningens åtta hissar. Under de kommande fyra åren är det planerade underhållet enligt underhållsplanen på en mycket låg nivå (i snitt 370 000 kronor per år).

Föreningen har ett stabilt kassaflöde som räcker till för både periodiskt underhåll och amorteringar på lånen. Under 2019 har enbart en marginell amortering gjorts då pengarna har behövts till de nya hissarna. Över tid är målsättningen att amortera minst 1,5 miljoner per år.

Årsavgifter

Årsavgifterna hade tidigare varit oförändrade sedan start, men sänktes från 2016-01-01 med 10 %. För 2020 har styrelsen beslutat att behålla årsavgiften oförändrad.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	547	547	547	547	608
Nettoomsättning	8 259	8 248	8 297	8 314	8 948
Resultat efter finansiella poster	-2 738	-3 138	-665	-409	-458
Totalt eget kapital	225 476	228 215	231 352	232 018	232 426
Balansomslutning	317 357	320 048	323 213	323 657	325 922
Soliditet	71,0%	71,3%	71,6%	71,7%	71,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	313 128	315 772	318 416	321 060	323 796
Taxeringsvärde, byggnader och mark	312 893	263 400	263 400	263 400	242 600
Taxeringsvärde, byggnader	191 893	177 400	177 400	177 400	162 600
Låneskuld	90 204	90 237	90 270	90 270	91 770
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	7 827	7 830	7 833	7 833	7 963
Belåningsgrad	29%	34%	34%	34%	38%
Amortering under året	33	33	-	1 500	4 696
Likvida medel	3 633	3 646	4 236	2 148	1 816
Likviditet	242%	255%	293%	185%	123%
Kassaflöde, kr/kvm	274	277	281	240	220
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	243	78	78	68	30

Boyta, bostadsrätt: 11 525 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "M. S. L." and other illegible markings.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	230 500 000	424 529	427 641	-3 137 500
Disp. enl. stämmobeslut			-3 137 500	3 137 500
Avsättning till underhållsfond		2 794 915	-2 794 915	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 219 444	3 219 444	
Årets resultat				-2 738 320
Belopp vid årets utgång	230 500 000	0	-2 285 330	-2 738 320

Förslag till resultatdisposition

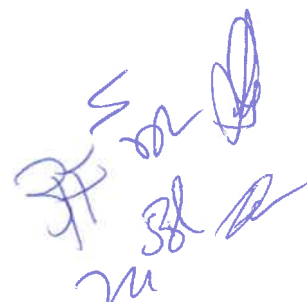
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-2 709 859
Avsättning till underhållsfond	-2 794 915
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	3 219 444
Årets resultat	-2 738 320
Summa	-5 023 650

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-5 023 650
Summa	-5 023 650

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



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 259 480	8 248 047
Summa rörelseintäkter		8 259 480	8 248 047
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-7 074 981	-7 609 159
Övriga externa kostnader	4	-26 362	-29 500
Personalkostnader och arvoden	5	-185 956	-126 686
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 679 748	-2 670 063
Summa rörelsekostnader		-9 967 047	-10 435 408
Rörelseresultat		-1 707 567	-2 187 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		612	6 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 031 365	-956 769
Summa finansiella poster		-1 030 753	-950 139
Resultat efter finansiella poster		-2 738 320	-3 137 500
Resultat före skatt		-2 738 320	-3 137 500
Årets resultat		-2 738 320	-3 137 500

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "FF" and "BL" and some illegible scribbles.

Balansräkning **Not** **2019-12-31** **2018-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	313 128 400	315 772 292
Inventarier	9	87 176	123 032
Summa materiella anläggningstillgångar		313 215 576	315 895 324

Summa anläggningstillgångar		313 215 576	315 895 324
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 539	0
Övriga fordringar	10	2 370	749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	504 875	505 500
Summa kortfristiga fordringar		508 784	506 249

<i>Kassa och bank</i>	12	3 632 649	3 646 405
Summa omsättningstillgångar		4 141 433	4 152 654

SUMMA TILLGÅNGAR		317 357 009	320 047 978
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 7, a checkmark, and several illegible signatures.

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		230 500 000	230 500 000
Fond för yttre underhåll		0	424 529
Summa bundet eget kapital		230 500 000	230 924 529
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 285 330	427 641
Årets resultat		-2 738 320	-3 137 500
Summa fritt eget kapital		-5 023 650	-2 709 859
Summa eget kapital		225 476 350	228 214 670
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	55 000 000	90 204 175
Summa långfristiga skulder		55 000 000	90 204 175
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	35 204 175	33 000
Leverantörsskulder		604 777	663 821
Skatteskulder		1 691	19 711
Övriga skulder		116 907	67 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	953 109	844 831
Summa kortfristiga skulder		36 880 659	1 629 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		317 357 009	320 047 978

PF
SOL
SOL
M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

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 ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 21,4% 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

	2019	2018
Årsavgift från bostadsrätter	6 308 135	6 307 680
Hysesintäkter, garage och p-plats	1 082 564	1 038 802
Intäkter, garage laddutrustning	9 676	3 000
Övernattnings-/gästlägenhet Föreningslokal	40 144	34 657
Intäkter förråd	59 700	45 200
Elavgifter bostäder	542 520	565 656
Varmvatten bostäder	189 784	224 904
Överlåtelser och pantförskrivelser	22 555	26 921
Övriga intäkter	4 402	1 227
Summa	8 259 480	8 248 047

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	239 453	304 408
Periodiskt underhåll, specificering enl. nedan	3 219 444	3 656 425
El	636 665	696 203
Uppvärmning	1 061 075	1 004 592
Vatten & avlopp	134 294	156 111
Avfallshantering	282 143	258 797
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	90 569	92 601
Sopkärlstvätt	5 768	0
Besiktning och bevakning	7 079	21 895
Fastighetsförsäkring	63 674	59 053
Kabel-TV	223 128	222 345
Bredband	73 934	126 083
Fastighetsskötsel enligt avtal	119 190	116 579
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 579	14 309
Lokalvård inklusive mattor	226 148	239 230
Trädgårdsskötsel	125 171	132 475
Teknisk förvaltning samt brandskyddsarbete	61 444	58 149
Fastighetsskatt lokaler	48 930	64 000
Kommunal fastighetsavgift bostäder	177 633	172 471
Förbrukningsinventarier	4 990	8 242
Driftsuppföljning	33 503	-7 554
Medlemskap i branschorganisation	8 060	7 900
Administrativ förvaltning enl. avtal	123 359	118 587
Administrativ förvaltning utöver avtal	29 750	5 319
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	18 919	17 413
Administrativa kostnader	31 299	32 891
Övriga förvaltningskostnader	23 780	30 635
Summa	7 074 981	7 609 159

Handwritten signature and initials in blue ink.

Specificering av löpande underhåll

Inköp materiel och varor till underhåll/reparationer	26 865	8 118
Bostäder	28 983	33 572
Lokaler	33 935	0
Gemensamma utrymmen	7 222	21 015
Installationer, VA/Sanitet	0	54 998
Installationer, ventilation	23 816	0
Installationer, el	12 374	19 250
Installationer, hissar	25 351	46 709
Installationer, lås/larm	11 564	49 584
Fastighet utvändigt	48 883	36 067
Markytor	7 126	27 447
Garage och p-plats	9 209	3 596
Reparation p g a skadegörelse	4 125	4 052
Summa	239 453	304 408

Specificering av periodiskt underhåll

Installationer, värme	0	43 125
Hissar	3 132 644	3 613 300
Fastighet utvändigt dörrar	86 800	0
Summa	3 219 444	3 656 425

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionskostnad	25 625	29 500
Gåvor	698	0
Övriga kostnader	39	0
Summa	26 362	29 500

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode enl. stämmobeslut, från år 2019 3st PBB	139 500	94 400
Arvode valberedning	1 998	1 998
Sociala avgifter	44 458	30 288
Summa	185 956	126 686

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "S", "P", "B", "L", "M", and "R".

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivning byggnader	2 606 659	2 606 659
Avskrivning värdehöjande åtgärder	37 233	37 233
Avskrivning installationer	12 915	3 229
Avskrivning inventarier	22 941	22 942
Summa	2 679 748	2 670 063

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

	2019	2018
Räntekostnader fastighetslån	1 031 365	956 769
Summa	1 031 365	956 769

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-21 518 847	-18 874 955
Årets avskrivningar byggnader	-2 606 659	-2 606 659
Årets avskrivning fastighetsförbättringar	-37 233	-37 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 162 739	-21 518 847
Utgående redovisat värde	245 128 400	247 772 292
Taxeringsvärden byggnader	191 893 000	177 400 000
Taxeringsvärden mark	121 000 000	86 000 000
Summa	312 893 000	263 400 000
Bokfört värde byggnader	245 128 400	247 772 292
Bokfört värde mark	68 000 000	68 000 000
Summa	313 128 400	315 772 292

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

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'S', 'M', 'S', 'B', 'M'.

Not 9 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	475 951	372 631
Årets inköp - laddstolpar elbil	0	103 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	475 951	475 951
Ingående avskrivningar	-352 919	-326 748
Årets avskrivningar	-35 856	-26 171
Utgående ackumulerade avskrivningar	-388 775	-352 919
Utgående redovisat värde	87 176	123 032

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	745	749
Övriga kortfristiga fordringar, regleras i år 2020	1 625	0
Summa	2 370	749

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	21 950	19 775
Snöavtal	8 511	12 500
Kabel-TV	55 923	55 778
Bredband	19 350	20 096
Serviceavtal hiss	1 582	4 107
Fortnox	343	416
Bevakningskostnader	582	556
Telia	1 157	411
Upplupna hyresintäkter	387 258	391 861
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 219	0
Summa	504 875	505 500

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	2 125 190	3 636 757
Handelsbanken, kapitalkonto	0	2 800
SBAB, placeringskonto	1 507 459	6 848
Summa	3 632 649	3 646 405

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek, -042	0,31%	2020-10-01	5 000 000	0
Stadshypotek, -040	0,31%	2020-10-01	2 000 000	0
Stadshypotek, -816	0,31%	2020-10-30	3 234 000	33 000
Stadshypotek, -345	1,28%	2020-12-30	12 000 000	0
Stadshypotek, -517	1,33%	2020-12-30	10 700 000	0
Stadshypotek, -502	1,57%	2020-12-30	2 270 175	0
Stadshypotek, -230	1,04%	2021-10-30	13 800 000	0
Stadshypotek, -456	1,03%	2021-10-30	5 200 000	0
Stadshypotek, -153	0,94%	2022-12-30	18 000 000	0
Stadshypotek, -281	2,04%	2023-10-30	8 000 000	0
Stadshypotek, -154	1,09%	2023-12-30	10 000 000	0
Summa			90 204 175	33 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 55 000 000 (90 204 175) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 35 204 175 (33 000) kronor. På balansdagen utgör 33 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 33 000 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2020 omsätts eller amorteras vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 90 039 175 (90 072 175) kronor.

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	107 000 000	107 000 000
Summa	107 000 000	107 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnad	50 895	23 016
Förutbetalda hyror och avgifter	693 883	674 594
Arvode extern revision	25 000	25 000
Styrelsearvode	139 500	93 000
Sociala avgifter	43 831	29 221
Summa	953 109	844 831

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Solna 2020 - 03 - 09



Bisse Frid
Ordförande



Ulrika Imark



Peter Nordberg



Susanna Blomquist



Lennart Dufva



Dan Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-14

Öhlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viken 1 för år 2019.

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 2019 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Viken 1 för år 2019 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 *Revisorans 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 14 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor