

Årsredovisning 2021

BRF VIKEN 1

769601-8832



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VIKEN 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2002-02-02.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Solna.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Befästningskullen 7 på adressen Gustav III:s Boulevard 57-73 i Solna. Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt 11 525 kvm. Till fastigheten hör också en föreningslokal och ett parkeringshus.

FÖRSÄKRINGAR

Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen via Bostadsrätterna och Söderberg och Partners hos Folksam. Bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Peter Nordberg	Ordförande, kassör
Susanna Blomquist	Ledamot
Dan Larsson	Ledamot
Ulrika Imark	Ledamot
Lennart Dufva	Ledamot
Ulrika Erkenborn Rugumayo	Ledamot, sekreterare
Åsa Agerbring	Suppleant
Ulrika Lindunger	Suppleant (till 2021-06-14)
Jacob Johnsson	Suppleant (till 2021-06-14)
Annika Glas	Suppleant (från 2021-06-14)
Andreas Knutsson	Suppleant (från 2021-06-14)

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

REVISOR

Auktoriserad revisor – Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

VALBEREDNING

Olimi Rugumayo – sammankallande
Bengt Johansson

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Nabo 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 Tele2 gällande kabel-tv och med Bahnhof avseende bredband.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningen har en stabil ekonomi med tryggt kassaflöde som räcker till för både periodiskt underhåll och amorteringar på lånen.

Vid årets slut hade föreningen lån på 83,97 miljoner kronor till en genomsnittlig ränta på 0,91% (fg år 0,93%). Under året har lån på 13 miljoner bundits om på 5 år till 1,09 % ränta, 10 miljoner på f.n. 0,35% ränta (rörligt STIBOR 3 månader). 3 miljoner har amorterats under året.

Årsavgifterna hade tidigare varit oförändrade sedan start, men sänktes från 2016-01-01 med 10%. För 2022 har styrelsen beslutat att behålla årsavgifter oförändrade.

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). På grund av höga kostnader för hissbytet 2018/2019 gjordes högre avsättningar de åren. Från 2020 har därför årliga avsättningarna minskats till knappa 800 000 kronor (69 kronor per kvadratmeter). Underhållsplanen revideras årligen.

Följande väsentliga underhåll har utförts.

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Elektroniskt inpasseringssystem	2020	Även digital bokning av tvättstugor
Byte av hissar	2018-2019	

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 vissa takdetaljer
Byte fjärrvärmecentral	2028	
Målning gemensamma utrymmen	2030	

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

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga förändringar i avtal har skett under året.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-14 med 30 lägenheter representerade. Extra föreningsstämma ägde rum 2021-11-15 med 26 lägenheter representerade. På extra föreningsstämma beslutades om installation av laddutrustning på 12 parkeringsplatser utomhus.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA AKTIVITETER OCH ÅTGÄRDER

- Systematisk brandskyddskontroll har genomförts i fastighetens gemensamma utrymmen.
- För att ytterligare förbättra brandskyddet i fastigheten har brandtätning gjorts av olika genomföringar som finns i källargångar, soprum, källarförråd och dylika utrymmen. Med brandtätning avses olika typer av lösningar för att se till att brandgaser inte kan ta sig igenom väggar, tak eller golv i byggnader, tunnlar eller andra konstruktioner där det finns krav på brandskydd.
- Efter beslut på extrastämma den 15 november installerades elladdningsutrustning på 12 platser på garagetaket. Ytterligare 12 platser i garagets nedre våningsplan har fått elladdningsutrustning, Detta våningsplan disponeras av grannföreningen Brf Kullen och de kommer att betala installationskostnaden och löpande underhåll genom nyttjandeavgifter. Sedan tidigare finns det laddutrustning på 12 platser i garagets övre våningsplan.
- Utvecklingen av LED-lampor går snabbt framåt. För att sänka elförbrukningen och underhållskostnaderna installerades år 2017 16W LED-lampor i samtliga gemensamhetsutrymmen (trappuppgångar, källargångar, cykelförråd etc.). Under 2021 togs ytterligare ett steg för att effektivisera elförbrukningen genom att i trapphusen installera nästa generations LED-lampor med endast 8W i de totalt 417 armaturerna. Genom bytet har vi erhållit en förnyad garanti på fem år.
- På grund av återkommande problem med avloppslösningen i föreningslokalens badrum gjordes en större renovering under året. Avloppsröret bilades ner i golvet och plastmattan byttes ut. Dock är badrummet även efter denna åtgärd inte klassificerat som ett våtutrymme men styrelsen har bedömt att med nuvarande nyttjande är det inte ekonomiskt försvarbart att renovera upp till den standarden.
- De ventilationsfilter som finns under fönstren i lägenheterna bör bytas regelbundet för att få en bra ventilation i fastigheten. 2017 byttes filtren av den firma som samtidigt utförde OVK-besiktning men vid bytet som genomfördes under 2021 fick medlemmarna hämta ut filter och på egen hand utföra bytet. För att bibehålla en god ventilation bör filtren fortsatt bytas med 2-3 års mellanrum. Detta finns numera med i föreningens underhållsplan.
- Under året uppdagades att delar av nedre muren på innergården höll på att rasa. Det myckna regnandet under de senaste åren har sannolikt gjort att rörelsen i jordmassorna ökat med konsekvensen att trycket mot muren också ökat. Därför demonterades en del av muren och byggdes upp på nytt på ett mer stabilt sätt. Det är sannolikt att andra murar på gården kan behöva åtgärdas under de närmaste åren.

- Under hösten har rabatten mot boulevardens framsida (G3B 61-67) gjorts om för att på så sätt skapa ett mer enhetligt intryck. Kompletteringar av befintlig idegranshäck har gjorts, och nedtagning av ett litet träd. Vidare har fyra buskar vingad benved planterats, vilket är samma sort som redan finns utanför port 57, 59, 69, 71. Delar av klätterhortensian har också gallrats ut, till förmån för ny plantering av växten packysandra som grön marktäckare.
- Under november har nya lekredskap anlagts på befintliga lekplatsen till glädje för föreningens barn. Lekplatsen har kompletterats med en ny sandlåda, en balansbom samt ett gungdjur och är nu samlad på gräsmattan vilket bildar en tydligare enhet.
- Reparationsarbete av grusvägen som går genom innegården utefter muren/grillplatsen. Arbetet syftade till att stabilisera vägen med nytt ytskikt, och få en bättre avrinning vid nederbörd.
- Skyltar om rökförbud på vissa platser har satts upp.
- Vår- och höststädningss dagar har organiserats. I samband med dessa har container för grovavfall funnits på plats.
- Årets julgranstävling ägde rum den 21 november med uppskattat sånguppträdande av medlems dotter samt servering av glögg och pepparkakor.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 194 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 200 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser. Snittpris 58 635 kr (59446).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 204 534	8 122 503	8 259 480	8 248 047
Resultat efter fin. poster	-305 983	7 176	-2 738 320	-3 137 500
Soliditet, %	72	72	71	71
Yttre fond	489 770	489 770	-	424 529
Taxeringsvärde	312 893 000	312 893 000	312 893 000	263 400 000
Bostadsyta, kvm	11 525	11 525	11 525	11 525
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	547	547	547	547
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 286	7 546	7 827	7 827
Belåningsgrad, %	27,24	27,97	28,81	28,57
Kassaflöde, kr/kvm	262	258	274	277
Avsättning, kr/kvm	69	69	243	78

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	207 450 000	-	-	207 450 000
Upplåtelseavgifter	23 050 000	-	-	23 050 000
Fond, yttre underhåll	489 770	-	-	489 770
Balanserat resultat	-5 513 420	7 176	-	-5 506 244
Årets resultat	7 176	-7 176	-305 983	-305 983
Eget kapital	225 483 526	0	-305 983	225 177 543

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 506 244
Årets resultat	-305 983
Totalt	-5 812 227

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	799 231
Att från yttre fond i anspråk ta	-661 536
Balanseras i ny räkning	-5 949 922
	-5 812 227

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		8 204 534	8 122 481
Rörelseintäkter		38	22
Summa rörelseintäkter		8 204 572	8 122 503
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3, 6, 7	-4 569 786	-3 940 208
Övriga externa kostnader	8	-297 691	-321 131
Personalkostnader	9	-187 969	-191 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 661 598	-2 660 400
Summa rörelsekostnader		-7 717 044	-7 113 071
RÖRELSERESULTAT		487 528	1 009 432
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 133	6 313
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-796 644	-1 008 569
Summa finansiella poster		-793 511	-1 002 256
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-305 983	7 176
ÅRETS RESULTAT		-305 983	7 176

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	308 282 634	310 931 317
Maskiner och inventarier	12	61 346	74 261
Pågående projekt		514 080	0
Summa materiella anläggningstillgångar		308 858 059	311 005 578
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		308 858 059	311 005 578
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		70 193	0
Övriga fordringar	13	1 686 520	1 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	341 301	440 012
Summa kortfristiga fordringar		2 098 015	441 040
Kassa och bank			
Kassa och bank		30 585	2 659 432
Summa kassa och bank		30 585	2 659 432
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 128 600	3 100 472
SUMMA TILLGÅNGAR		310 986 659	314 106 050

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		230 500 000	230 500 000
Fond för yttre underhåll		489 770	489 770
Summa bundet eget kapital		230 989 770	230 989 770
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 506 244	-5 513 420
Årets resultat		-305 983	7 176
Summa fritt eget kapital		-5 812 227	-5 506 244
SUMMA EGET KAPITAL		225 177 543	225 483 526
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	55 970 175	60 970 175
Summa långfristiga skulder		55 970 175	60 970 175
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		28 000 000	26 000 000
Leverantörsskulder		600 661	673 593
Skatteskulder		19 077	19 420
Övriga kortfristiga skulder		8 067	20 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 211 136	939 066
Summa kortfristiga skulder		29 838 941	27 652 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		310 986 659	314 106 050

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Viken 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnader: 109 år

Fastighetsförbättringar: 10 år

Inventarier: 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
El, moms	518 307	390 714
Hysesintäkt, garage och p-plats (moms)	443 789	500 328
Hysesintäkt, garage och p-platser	589 127	581 790
Varmvatten, moms	210 158	209 703
Årsavgifter, bostäder	6 307 713	6 307 680
Övernattnings-/gästlägenhet	21 450	22 050
Övriga intäkter	114 028	110 239
Summa	8 204 572	8 122 503

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	8 850	9 588
Brandskydd	20 139	17 994
Fastighetsskötsel	188 282	213 485
Larm och bevakning	8 329	7 628
Snöskottning	66 766	17 613
Städning	209 549	207 711
Trädgårdsarbete	136 422	116 451
Övrigt	2 898	0
Summa	641 234	590 469

NOT 4, LÖPANDE UNDERHÅLL	2021	2020
Bostäder	2 000	1 000
Bostäder VVS	6 175	153 535
Dörrar och lås/porttele	25 750	40 245
El	5 289	20 250
Fasader	15 274	0
Fönster	14 100	5 393
Försäkringsärende/vattenskada	72 698	0
Garage och p-platser	4 726	4 799
Gård/markytor	4 215	32 288
Hissar	35 090	33 737
Kabel-tv/bredband	8 220	0
Lokaler	0	588
Reparation p.g.a. skadegörelse	6 181	24 219
Soprum/miljöanläggning	1 109	6 950
Trapphus/port/entr	11 270	0
Tvättstuga	22 817	1 000
VA	0	22 648
Ventilation	29 345	30 191
Värme	2 118	250
Övriga gemensamma utrymmen	21 985	75 804
Övriga rep./underhåll	5 694	10 711
Summa	294 055	463 609

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	0	159 358
El	214 183	0
Gård/markytor	272 818	25 000
Källarutrymmen	40 625	0
Lokaler	52 435	0
Staket/grind/terrass	0	125 103
Ventilation	81 475	0
Summa	661 536	309 461

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	720 451	522 818
Sophämtning	408 195	311 843
Uppvärmning	1 083 735	973 545
Vatten	161 119	165 263
Summa	2 373 500	1 973 469

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	80 384	80 384
Fastighetsförsäkringar	58 123	65 849
Fastighetsskatt	237 141	233 271
Kabel-TV	223 812	223 696
Summa	599 460	603 200

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	127 007	127 043
Förbrukningsmaterial	5 225	19 852
Juridiska kostnader	1 594	22 000
Konsultkostnader	13 564	0
Programvaror	5 128	4 914
Revisionsarvoden	38 000	38 000
Övriga förvaltningskostnader	107 173	109 322
Summa	297 691	321 131

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	43 171	45 743
Styrelsearvoden	142 800	143 591
Övriga arvoden	1 998	1 998
Summa	187 969	191 332

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	796 644	1 008 143
Övriga räntekostnader	0	426
Summa	796 644	1 008 569

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	337 741 542	337 394 458
Årets inköp	0	347 084
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	337 741 542	337 741 542
Ingående ackumulerad avskrivning	-26 810 225	-24 512 593
Årets avskrivning	-2 648 684	-2 297 632
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 458 908	-26 810 225
Utgående restvärde enligt plan	308 282 634	310 931 317
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>68 000 000</i>	<i>68 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	191 893 000	191 893 000
Taxeringsvärde mark	121 000 000	121 000 000
Summa	312 893 000	312 893 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	809 660	706 341
Inköp	0	103 319
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	809 660	809 660
Ingående ackumulerad avskrivning	-735 400	-372 631
Avskrivningar	-12 915	-362 769
Utgående ackumulerad avskrivning	-748 314	-735 400
Utgående restvärde enligt plan	61 346	74 261

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Momsfordran	27 605	0
Nabo Klientmedelskonto	1 649 207	0
Skattekonto	1 049	1 028
Övriga fordringar	8 659	0
Summa	1 686 520	1 028

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Förutbet försäkr premier	18 087	21 950
Förvaltning	33 760	0
Räntor	963	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	288 492	418 062
Summa	341 301	440 012

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2025-12-30	0,63 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2022-12-30	0,94 %	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2023-12-30	1,09 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2024-12-30	0,53 %	2 270 175	2 270 175
Stadshypotek	2023-10-30	2,04 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2024-12-30	0,53 %	10 700 000	10 700 000
Stadshypotek	2022-10-31	1,03 %	3 000 000	5 200 000
Stadshypotek	2026-10-30	1,09 %	13 000 000	13 800 000
Stadshypotek	2022-10-03	0,35 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2022-10-03	0,35 %	5 000 000	5 000 000
Summa			83 970 175	86 970 175
Varav kortfristig del			28 000 000	26 000 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräkn arvode revision	31 750	0
El	132 629	0
Förutbetalda avgifter/hyror	615 023	684 873
Uppvärmning	169 857	0
Utgiftsräntor	24 570	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	237 307	254 193
Summa	1 211 136	939 066

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
FASTIGHETSINTECKNING	107 000 000	107 000 000
Summa	107 000 000	107 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga händelser.

Underskrifter

Solna den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanna Blomquist
Ledamot

Dan Larsson
Ledamot

Ulrika Imark
Ledamot

Lennart Dufva
Ledamot

Peter Nordberg
Ordförande

Ulrika Erkenborn Rugumayo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-28 14:48:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF VIKEN 1 769601-8832 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-28 13:26:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNA BLOMQUIST

Datum

Susanna Blomquist

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-25 21:52:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Dan Wilhelm Larsson

Datum

Dan Larsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-27 15:19:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULRIKA IMARK

Datum

Ulrika Imark

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-25 18:20:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENNART DUFVA

Datum

Lennart Dufva

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-25 17:11:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Nordberg

Datum

Peter Nordberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulrika I K Erkenborn
Rugumayo

Ulrika Erkenborn Rugumayo

2022-02-25 16:01:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

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 2021.

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 2021 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella 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 2021 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 dag som framgår av vår underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-28 14:49:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post