

Årsredovisning

för

Brf Viken 1

769601-8832

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@brfviken1.se

Föreningens ekonomiska förvaltare

BoNea 
DIN BRF PARTNER

BF
02-01/9
M. SA

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Viken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.
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 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. 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	2019
Peter Nordberg	Kassör	2019
Susanna Blomquist	Ledamot	2019
Lennart Dufva	Ledamot	2019
Dan Larsson	Ledamot	2019
Ulrika Imark	Ledamot	2019
Ulrika Erkenborn Rugumayo	Suppleant, sekreterare	2019
Åsa Agerbring	Suppleant	2019 (from årsstämma 2018)
Martin Wernersson	Suppleant	2019 (avgick i augusti 2018)

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 9 166 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 2018-04-26. 32 medlemmar var närvarande och 29 lägenheter var representerade. Extra föreningsstämma ägde rum 2018-01-17 varpå 27 medlemmar var närvarande och 22 lägenheter var representerade.

Extra föreningsstämma ägde rum för ett första beslut om att antaga nya stadgar för föreningen, något som också godkändes och antogs på ordinarie föreningsstämma. På extrastämman beslutades även om installation av elladdningsutrustning på 12 garageplatser.

Föreningsaktiviteter under året

- Vid årets slut hade föreningen lån på 90,3 miljoner kronor till en genomsnittlig ränta på 1,15 % (fg år 1,06%). Under året har lån på 38,3 miljoner omförhandlats:
 - 10,3 miljoner kronor på 1 år till f.n. 0,7 % ränta (rörligt STIBOR 3 månader)
 - 18 miljoner kronor på 4 år till 0,94 % ränta
 - 10 miljoner kronor på 5 år till 1,09 % ränta.
- Efter beslut på extrastämma har 12 garageplatser försetts med elladdningsutrustning. För närvarande kostar det 250 kr per månad plus elförbrukning att nyttja utrustningen.
- Efterfrågan på parkeringsplatser har minskat drastiskt i både garage och på garagetak. Kön till platserna på garagetaket är oftast obefintlig. Därför har en plats på taket hyrts ut till biluthyrningsföretaget Sunfleet och tre platser till Vasakronan. Uthyrningen sker till marknadsmässig hyra och ger därmed föreningen ett extra ekonomiskt tillskott.



- Under året har byte av samtliga hissar påbörjats. Vid årets slut hade fyra av åtta hissar bytts ut. När hissarna byts ut frigörs ett utrymme i varje port som hyrs ut som förråd till medlemmar, vilket ger föreningen extra hyresintäkter. I port 67 frigörs istället ett barnvagnsförråd, vilket tidigare inte funnits där.
- Ny leverantör av städtjänster har upphandlats.
- Ny leverantör av bredband har upphandlats.
- Ny leverantör av trädgårdstjänster har upphandlats
- Under 2017 ingånget avtal med energioptimeringsföretaget eGain avslutades då värmefördelning mellan lägenheterna påverkades negativt av systemet och någon energibesparing inte kunde påvisas. Förening fick tillbaka alla erlagda kostnader för det år som systemet användes.
- Systematisk brandskyddskontroll har genomförts i fastighetens gemensamma utrymmen.
- Fastighetens har energideklarerats i enligt med gällande lag.
- Vår- och höststädningsdagar har organiserats, samt en julgranständning med glögg ute på gården.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och som sträcker sig fram till 2037. Beräknad underhållskostnad fram till 2037 är 78 kr 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.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 196 (198) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 12 (12) st. överlåtelse. Snittpris 49 686 (57 148) kr/kvm.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Handwritten signatures and initials: BF, S, M, M.

Föreningens Ekonomi

Jämfört med föregående år är kostnaderna för periodiskt underhåll 2,4 miljoner kronor högre på grund av installation av nya hissar. Bortsett från detta är intäkter och kostnader i paritet med föregående år. Även 2019 kommer att belastas av höga kostnader för hissbytet. Därpå följande fyra år (2020-2023) är det planerade underhållet enligt underhållsplanen på en mycket låg nivå. Föreningen har ett stabilt kassaflöde som räcker till för både periodiskt underhåll och amorteringar på lånen. Under 2018 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 2019 har styrelsen beslutat att behålla årsavgifter oförändrade.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	547	547	547	608	608
Nettoomsättning	8 248	8 297	8 314	8 948	9 015
Resultat efter finansiella poster	-3 138	-665	-409	-458	-1 032
Totalt eget kapital	228 215	231 352	232 018	232 426	232 885
Balansomslutning	320 048	323 213	323 657	325 922	330 912
Soliditet	71,3%	71,6%	71,7%	71,3%	70,4%
Bokfört värde, byggnader och mark	315 772	318 416	321 060	323 796	326 463
Taxeringsvärde, byggnader och mark	263 400	263 400	263 400	242 600	242 600
Taxeringsvärde, byggnader	177 400	177 400	177 400	162 600	162 600
Låneskuld	90 237	90 270	90 270	91 770	96 466
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	7 830	7 833	7 833	7 963	8 370
Belåningsgrad	34%	34%	34%	38%	40%
Amortering under året	33	-	1 500	4 696	656
Likvida medel	3 646	4 236	2 148	1 816	4 160
Likviditet	255%	293%	185%	123%	197%
Kassaflöde, kr/kvm	277	281	240	220	157
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	78	78	68	30	28

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

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

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

Handwritten signatures and initials, including "P#", "orsBl", and "m.".

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	230 500 000	3 176 687	-1 659 042	-665 475
Disp. enl. stämmobeslut			-665 475	665 475
Avsättning till underhållsfond		904 267	-904 267	
lanspråktagande av underhållsfond		-3 656 425	3 656 425	
Årets resultat				-3 137 500
Belopp vid årets utgång	230 500 000	424 529	427 641	-3 137 500

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och lanspråktagande av underhållsfond	-2 324 517
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-904 267
lanspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	3 656 425
Årets resultat	-3 137 500
Summa	-2 709 859

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-2 709 859
Summa	-2 709 859

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

Handwritten signatures and initials:
BF
S
M.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 248 047	8 296 914
Summa rörelseintäkter		8 248 047	8 296 914
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-7 609 159	-5 195 699
Övriga externa kostnader	4	-29 500	-26 050
Personalkostnader och arvoden	5	-126 686	-117 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 670 063	-2 666 834
Summa rörelsekostnader		-10 435 408	-8 005 759
Rörelseresultat		-2 187 361	291 155
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 630	3 773
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-956 769	-960 403
Summa finansiella poster		-950 139	-956 630
Resultat efter finansiella poster		-3 137 500	-665 475
Resultat före skatt		-3 137 500	-665 475
Årets resultat		-3 137 500	-665 475

[Handwritten signatures and initials]
M. Bal
or

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	315 772 292	318 416 184
Inventarier	9	123 032	45 883
Summa materiella anläggningstillgångar		315 895 324	318 462 067
<hr/>			
Summa anläggningstillgångar		315 895 324	318 462 067
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	35 561
Övriga fordringar	10	749	749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	505 500	478 356
Summa kortfristiga fordringar		506 249	514 666
<hr/>			
<i>Kassa och bank</i>	12	3 646 405	4 236 136
Summa omsättningstillgångar		4 152 654	4 750 802
<hr/>			
SUMMA TILLGÅNGAR		320 047 978	323 212 869

SAB
M. J. S. H.
JF
or

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		230 500 000	230 500 000
Fond för yttre underhåll		424 529	3 176 687
Summa bundet eget kapital		230 924 529	233 676 687
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		427 641	-1 659 042
Årets resultat		-3 137 500	-665 475
Summa fritt eget kapital		-2 709 859	-2 324 517
Summa eget kapital		228 214 670	231 352 170
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	90 204 175	90 237 175
Summa långfristiga skulder		90 204 175	90 237 175
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	33 000	33 000
Leverantörsskulder		663 821	547 660
Skatteskulder		19 711	19 359
Övriga skulder		67 770	72 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	844 831	951 117
Summa kortfristiga skulder		1 629 133	1 623 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		320 047 978	323 212 869

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "BF", "m.", "SS", "SH", and "or".

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, ska äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 445 402 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgift från bostadsrätter	6 307 680	6 308 962
Hysesintäkter, garage och p-plats	1 038 802	1 025 044
Intäkter, garage laddutrustning	3 000	0
Övernattnings-/gästlägenhet	34 657	35 625
Intäkter förråd	45 200	46 200
Elavgifter bostäder	565 656	540 923
Varmvatten bostäder	224 904	312 989
Överlåtelse och pantförskrivningar	26 921	23 449
Övriga intäkter	1 227	3 722
Summa	8 248 047	8 296 914

Handwritten signatures and initials, including "BF" and "M".

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	304 408	287 843
Periodiskt underhåll, specificering enl. nedan	3 656 425	1 242 087
El	696 203	757 023
Uppvärmning	1 004 592	960 165
Vatten & avlopp	156 111	164 609
Avfallshantering	258 797	247 449
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	92 601	52 376
Besiktning och bevakning	21 895	23 392
Fastighetsförsäkring	59 053	71 308
Kabel-TV	222 345	221 776
Bredband	126 083	137 772
Fastighetsskötsel enligt avtal	116 579	140 034
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 309	21 254
Lokalvård	239 230	179 358
Trädgårdsskötsel	132 475	145 095
Teknisk förvaltning samt brandskyddsarbete	58 149	38 056
Fastighetsskatt lokaler	64 000	64 000
Kommunal fastighetsavgift bostäder	172 471	169 635
Förbrukningsinventarier	8 242	13 741
Driftsuppföljning	-7 554	40 798
Medlemskap i branschorganisation	7 900	7 900
Administrativ förvaltning enl. avtal	118 587	115 724
Administrativ förvaltning utöver avtal	5 319	12 200
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	17 413	19 363
Administrativa kostnader	32 891	35 666
Övriga förvaltningskostnader	30 635	27 075
Summa	7 609 159	5 195 699
Specificering av löpande underhåll		
Inköp material och varor till underhåll/reparationer	8 117	3 580
Bostäder	33 572	17 784
Gemensamma utrymme	21 015	19 434
Installationer, VA/Sanitet	54 998	0
Installationer, värme	0	33 001
Installationer, ventilation	0	18 854
Installationer, el	19 250	3 113
Installationer, Tele/TV/Portttele	0	5 372
Installationer, hissar	46 709	65 052
Installationer, lås/larm	49 584	21 324
Fastighet utvändigt	36 068	30 402
Markytor	27 447	55 139
Garage och p-plats	3 596	14 788
Reparation p.g.a. skadegörelse	4 052	0
Summa	304 408	287 843

Handwritten signatures and initials, including "BF" and "M. S.", are present in the bottom right corner of the page.

Specificering av periodiskt underhåll

Bostäder VVS	0	117 338
Gemensamma utrymme, tvättutrustning	0	45 563
Larmdetektorer	0	42 425
Installationer, värme	43 125	0
Ventilation / OVK	0	279 768
El	0	625 230
Hissar	3 613 300	0
Brandskydd	0	112 263
Fastighet utvändigt	0	19 500
Summa	3 656 425	1 242 087

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionskostnad	29 500	24 750
Övriga kostnader	0	1 300
Summa	29 500	26 050

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode enl stämmobeslut	94 400	90 600
Arvode valberedning	1 998	0
Sociala avgifter	30 288	26 576
Summa	126 686	117 176

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivning byggnader	2 606 659	2 606 659
Avskrivning värdehöjande åtgärder	37 233	37 233
Avskrivning installationer	3 229	0
Avskrivning inventarier	22 942	22 942
Summa	2 670 063	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 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader fastighetslån	956 769	960 403
Summa	956 769	960 403

BF
M. S
Or S

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-18 874 955	-16 231 063
Årets avskrivningar byggnader	-2 606 659	-2 606 659
Årets avskrivning fastighetsförbättringar	-37 233	-37 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 518 847	-18 874 955
Utgående redovisat värde	247 772 292	250 416 184
Taxeringsvärden byggnader	177 400 000	177 400 000
Taxeringsvärden mark	86 000 000	86 000 000
Summa	263 400 000	263 400 000
Bokfört värde byggnader	247 772 292	250 416 184
Bokfört värde mark	68 000 000	68 000 000
Summa	315 772 292	318 416 184

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

Not 9 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	372 631	372 631
Årets inköp - laddstolpar elbil	103 320	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	475 951	372 631
Ingående avskrivningar	-326 748	-303 806
Årets avskrivningar	-26 171	-22 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-352 919	-326 748
Utgående redovisat värde	123 032	45 883

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	749	749
Summa	749	749

FF AS R
M. SBL
OR

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	19 775	19 504
Snöavtal	12 500	12 500
Kabel-TV	55 778	44 467
Bredband	20 096	35 189
Serviceavtal hiss	4 107	4 079
Fortnox	416	416
Fastighetsägarna	0	7 900
Driftuppföljning/Elavläsning	0	12 121
Upplupna hyresintäkter	391 861	322 180
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	967	20 000
Summa	505 500	478 356

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	3 636 757	1 254 267
Handelsbanken, kapitalkonto	2 800	150 650
SBAB, placeringskonto	6 848	2 831 219
Summa	3 646 405	4 236 136

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek 980457 stibor 3mån	0,60	2018-10-31	0	3 300 000
Stadshypotek 906332	0,71	2018-12-30	0	30 000 000
Stadshypotek 906344	0,71	2018-12-30	0	5 000 000
Stadshypotek 145147	0,70	2019-04-01	5 000 000	0
Stadshypotek 145152	0,70	2019-04-01	2 000 000	0
Stadshypotek 132916	0,31	2019-10-31	3 267 000	0
Stadshypotek 906345	1,28	2020-12-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek 908517	1,33	2020-12-30	10 700 000	10 700 000
Stadshypotek 912502	1,57	2020-12-30	2 270 175	2 270 175
Stadshypotek 980230	1,04	2021-10-30	13 800 000	13 800 000
Stadshypotek 980456	1,03	2021-10-30	5 200 000	5 200 000
Stadshypotek 145153	0,94	2022-12-30	18 000 000	0
Stadshypotek 894281	2,04	2023-10-30	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek 145154	1,09	2023-12-30	10 000 000	0
Avgår kortfristig del			-33 000	-33 000
			90 204 175	90 237 175

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren. Kortfristig del av långfristig skuld 33 000 kronor (33 000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 90 072 175 kronor (90 105 175 kronor).

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	107 000 000	107 000 000
Summa	107 000 000	107 000 000

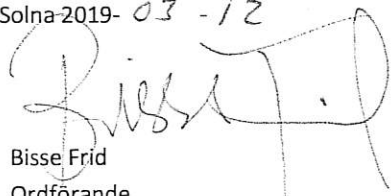
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnad	23 016	44 673
Förutbetalda hyror och avgifter	674 594	677 588
Arvode extern revision	25 000	25 000
Styrelsearvode	93 000	89 600
Sociala avgifter	29 221	28 152
Övriga upplupna kostnader	0	86 104
Summa	844 831	951 117

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Solna-2019- 03 -12



Bisse Frid
Ordförande



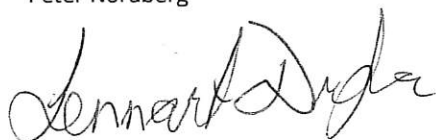
Ulrika Imark



Peter Nordberg



Susanna Blomquist




Lennart Dufva



Dan Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 mars 2019

Öhlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Viken 1 för år 2018.

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 2018 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 revisorsd 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 BRF Viken 1 för år 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 20 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Viken 1 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 9:e maj 2019 kl 19:00. Efter stämmans avslutande kommer det vara en stund för information och frågor.

Plats: Gustav III:s boulevard 42

Styrelsen

DAGORDNING

1. Öppnande, upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Övriga ärenden
 - Motion: Införande av digital bokning av våra tvättstugor (se bilaga 1)
17. Avslutning

Bilaga 1

Februari 2019

Motion angående införande av digital bokning av våra tvättstugor

Bakgrund: För närvarande sker bokning av tvättstugorna i brf Viken 1 genom manuell bokning utanför varje tvättstuga. Det innebär att den låskolv som tillhör respektive lägenhet flyttas och låses med en speciell nyckel på den önskade tvättiden. Man måste således gå personligen till tvättstugan för att se vilka lediga tiden som finns, samt ha med sig denna speciella nyckel för att kunna boka tid. Detta är ett obekvämt och otidsenligt sätt att boka tid i tvättstugorna. I många bostadsrättsföreningar har man infört digital bokning via nätet.

Förslag: Styrelsen skall upphandla ett system för digital bokning via nätet av tvättstugorna. Detta är ett smidigt sätt att dels se vilka lediga tvättider som finns, dels att boka och omboka tvättider. Det finns väl utvärderade och säkra system att köpa, till exempel via Fastighetsägarna, till en rimlig kostnad.

Jag yrkar därför på att stämman beslutar:

att ge styrelsen i uppdrag att upphandla och installera ett system för digital bokning av tvättstugorna

att systemet skall vara i bruk under verksamhetsåret 2019.

Britt Beding Barnekow
Lgh 1503, Port 65

Styrelsens yttrande över motionen

Frågan om digitala bokningstavlor för tvättstugorna hör ihop med bokning av föreningslokal och digitala informationstavlor men även lås i våra dörrar (ytterdörrar, soprum, källare, förråd samt till viss del även lägenhetsdörrar). Styrelsen anser att vi ska byta dessa till ett lås- och passersystem där även bokning av tvättstugor ingår, så snart ekonomin tillåter. Under hösten 2019 kommer vi att utreda detta genom att se över vårt behov, användbarheten, säkerheten, göra marknadssökning, kravställning och offertförfrågan.

Vi anser att vi inte enbart ska köpa in bokningstavlor av tvättstugorna då vi planerar att göra en investering i ett större system där bokningstavlor är en del. Att köpa en enklare digital lösning av bokningstavlor kräver att alla bokar via internet. De i föreningen som inte vill eller kan göra det utesluts då från tvättstugorna.

Vi förslår därför stämman att motionen avslås då digitala bokningstavlor kommer ingå i ett digitalt låssystem som kommer att installeras ganska snart, troligen under 2020.