

Årsredovisning 2023

Brf Viken 1

769601-8832



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Viken 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Befästningskullen 7	-	-

Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt 11 525 kvm. Totalytan uppgår till 13 325 kvm enligt taxeringsbeskedet. I totalytan räknas bostäder, lokaler, förråd och garage.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna/ Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Peter Nordberg	Ordförande, kassör
Annika Glas	Styrelseledamot, vice ordförande
Andreas Knutsson	Styrelseledamot
Åsa Agerbring	Styrelseledamot
Dan Larsson	Styrelseledamot
Lennart Dufva	Styrelseledamot
Ulrika Erkenborn Rugumayo	Styrelseledamot
Carin Westphal	Suppleant
Cecilia Chen Hallberg	Suppleant
Jens Eriksson	Suppleant

Valberedning

Olimi Rugumayo (sammankallande)

Bengt Johansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelse - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Erika Forsgren Auktoriserad revisor Revideco AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2018-2019 ● Byte av hissar

Planerade underhåll

2027 ● Byte termostatventiler och injustering av värmesystem

2026 ● Byte frånluftsfläktar bostäder

Avtal med leverantörer

Trädgårdskötsel	Habitek AB
Fastighetsförvaltning	Ingdals Städ & Fastighetservice AB
Snöröjning	Cemi AB
Städning gemensamma utrymmen	Chris Facility AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Fastighetsförvaltning AB
Internet	Bahnhof AB
Inpasseringssystem dörrar	Dafo Security AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens räntekostnader har under året uppgått till 1,7 miljoner, vilket är nästan en fördubbling jämfört med föregående år. Under 2024 beräknas räntekostnaden hamna på närmare 2,3 miljoner. Styrelsen bedömer att det inte är troligt att räntorna under överskådlig tid kommer att falla tillbaka till de mycket låga nivåer som rått under många år tidigare. De högre kostnaderna för föreningen behöver därmed finansieras och styrelsen beslutade därför att höja av årsavgifter och hyror med 8% från den 1 januari 2024. Det går inte att utesluta ytterligare höjningar kommande år då föreningen har ca 38 miljoner bundet på mycket låga räntenivåer (snitt 0,7%) som förfaller 2024-2026.

Vid årets slut hade föreningen lån på 81,97 miljoner kronor till en genomsnittlig ränta på 2,78% (fg år 1,07%). Under året har lån på 44 miljoner bundits om på korta löptider då styrelsen bedömt att det vid tidpunkten inte varit förmånligt att binda på längre tid. Styrelsens målsättning på sikt är dock att huvuddelen av lånen ska var bundna på längre löptider. Två miljoner har amorterats under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 8,00%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal avseende leverans av el har tecknats. Ny leverantör från 1 juli 2023 är Vattenfall.

Nytt avtal avseende städtjänster har tecknats. Ny leverantör från 12 februari 2024 är Arena Partner AB.

Nytt avtal avseende skötsel av gården har tecknats. Ny leverantör från 1 april 2024 är Crafttech Sverige AB.

Övriga uppgifter

Systematisk brandskyddskontroll har genomförts i fastighetens gemensamma utrymmen.

På grund av flera stölder av däck och andra bildelar samt parkering av obehöriga så installerades en inpasseringsbom vid infarten till parkeringstaket. Inga stölder eller parkering av obehöriga har rapporterats till styrelsen efter installationen. Sedan tidigare finns det två övervakningskameror på parkeringstaket.

Solcellsanläggningen togs i drift under sommaren och den beräknas producera närmare 100 000 kWh per år vilket motsvarar ca 20% av hela fastighetens förbrukning.

OVK-besiktning (Obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts och godkänts.

De ventilationsfilter som finns under fönstren i lägenheterna bör bytas regelbundet för att få en bra ventilation i fastigheten. I oktober delades nya filter ut till samtliga lägenheter, två år efter senaste bytet.

Vattenmätarna i lägenheterna har bytts ut då den tekniska livslängden passerats och allt fler mätare slutat att fungera.

Samtliga VVC-ventiler har bytts ut samt kalibrerats och ställts in.

Vår- och höststädningsdagar har organiserats. Städdagarna avslutades med korvgrillning och trevligt umgänge. I samband med höststädningen fanns en container för grovavfall på plats.

Årets julgranstävning ägde rum den 26 november med uppskattat sånguppträdande av en medlems dotter samt servering av glögg och pepparkakor.

För mer information om föreningen hänvisas till www.brfviken1.se

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 201 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 205 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 921 806	8 436 972	8 204 534	8 122 503
Resultat efter fin. poster	-691 808	-781 829	-305 983	7 176
Soliditet (%)	73	72	72	72
Yttre fond	2 556 735	627 465	489 770	489 770
Taxeringsvärde	374 600 000	374 600 000	312 893 000	312 893 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	662	547	547	547
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,1	83,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 112	7 286	7 286	7 546
Skuldsättning per kvm totalyta	6 152	6 302	6 302	6 527
Sparande per kvm totalyta	175	190	226	223
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	80	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	93	83	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	11	9	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	168	172	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, exklusive debitering av IMD	98	97	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	1,07	0,93	1,14
Räntekänslighet (%)	10,75	11,86	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och varmvatten (totalt 851 318 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet och föreningen har ett positivt sparande på 175 kronor per kvm totalyta. Behovet enligt den 50-åriga underhållsplanen är 192 kronor och över tid är styrelsens mål att sparandet ska ligga på minst den nivån. Snittet för de senaste 10 åren är 207 kronor per kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV		2023-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	207 450 000	-	-	207 450 000
Upplåtelseavgifter	23 050 000	-	-	23 050 000
Fond, yttre underhåll	627 465	-	1 929 270	2 556 735
Balanserat resultat	-5 949 922	-781 829	-1 929 270	-8 661 021
Årets resultat	-781 829	781 829	-691 808	-691 808
Eget kapital	224 395 714	0	-691 808	223 703 906

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 661 021
Årets resultat	-691 808
Totalt	-9 352 829

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 554 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-321 425
Balanseras i ny räkning	-11 585 404
	-9 352 829

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 959 479	8 436 976
Summa rörelseintäkter		8 959 479	8 436 976
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-4 784 650	-5 051 964
Övriga externa kostnader	8	-289 250	-367 705
Personalkostnader	9	-205 239	-212 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 705 507	-2 691 729
Summa rörelsekostnader		-7 984 647	-8 324 322
RÖRELSERESULTAT		974 832	112 653
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 443	2 170
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 685 083	-896 652
Summa finansiella poster		-1 666 640	-894 482
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-691 808	-781 829
ÅRETS RESULTAT		-691 808	-781 829

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	304 418 476	305 642 637
Maskiner och inventarier	12	268 415	320 147
Pågående projekt	18	0	1 056 819
Summa materiella anläggningstillgångar		304 686 890	307 019 602
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		304 686 890	307 019 602
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 651	32 089
Övriga fordringar	13	124 339	26 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	641 614	565 798
Summa kortfristiga fordringar		802 604	624 680
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 397 955	2 516 089
Summa kassa och bank		2 397 955	2 516 089
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 200 559	3 140 769
SUMMA TILLGÅNGAR		307 887 450	310 160 371

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		230 500 000	230 500 000
Fond för yttre underhåll		2 556 735	627 465
Summa bundet eget kapital		233 056 735	231 127 465
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 661 021	-5 949 922
Årets resultat		-691 808	-781 829
Summa fritt eget kapital		-9 352 829	-6 731 751
SUMMA EGET KAPITAL		223 703 906	224 395 714
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	25 000 000	37 970 175
Övriga långfristiga skulder		12 000	0
Summa långfristiga skulder		25 012 000	37 970 175
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		56 970 175	46 000 000
Leverantörsskulder		642 281	446 058
Skatteskulder		32 249	21 798
Övriga kortfristiga skulder		9 316	8 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 517 523	1 318 200
Summa kortfristiga skulder		59 171 544	47 794 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		307 887 450	310 160 371

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	974 832	112 653
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 705 507	2 691 729
	3 680 339	2 804 382
Erhållen ränta	18 779	2 170
Erlagd ränta	-1 555 393	-851 065
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 143 725	1 955 487
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-177 924	-175 873
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	276 861	-90 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 242 662	1 689 569
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-372 795	-853 273
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-372 795	-853 273
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 000 000	0
Depositioner	12 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 988 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-118 133	836 296
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 516 089	1 679 793
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 397 955	2 516 089

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Byggnad	0,94 - 0,97 %
Maskiner och inventarier	12,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 772 738	6 307 812
Hysesintäkter, p-platser	1 097 436	999 403
Övriga intäkter	132 818	111 123
Vatten	244 853	212 429
El	680 834	788 209
Laddbox	30 800	18 000
Summa	8 959 479	8 436 976

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	182 154	193 392
Larm och bevakning	10 059	9 196
Städning	231 933	211 090
Besiktning och service	196 879	21 654
Trädgårdsarbete	149 429	162 233
Snöskottning	100 566	82 702
Klottersanering	17 500	1 238
Övrigt	0	7 119
Summa	888 520	688 623

NOT 4, REPARATIONER OCH LÖPANDE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övriga reparationer	0	4 894
Bostäder	25 348	41 745
Bostäder VVS	1 469	3 775
Tvättstuga	2 355	0
Trapphus/port/entr	15 376	39 223
Källarutrymmen	3 682	0
Soprum/miljöanläggning	5 736	9 596
Dörrar och lås/porttele	5 654	5 007
Övernattn./gästlägenhet	0	41 778
Övriga gemensamma utrymmen	29 220	0
VA	24 474	124 845
Ventilation	36 131	8 900
El	1 645	33 938
Hissar	20 095	37 294
Tak	5 656	16 875
Garage och p-platser	61 107	33 597
Försäkringsärende/vattenskada	88 372	0
Summa	326 319	401 466

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VA	235 800	325 542
Tak	0	9 000
Fasader	85 625	290 188
Summa	321 425	624 730

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	851 976	1 071 364
Återbetalning elstöd	-62 786	0
Uppvärmning	1 240 727	1 104 539
Vatten	140 272	121 039
Sophämtning	431 184	419 782
Summa	2 601 373	2 716 724

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	79 828	66 471
Bredband/Kabeltv	306 204	301 999
Fastighetsskatt	260 981	251 951
Summa	647 013	620 421

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	10 612	9 751
Programvaror	1 940	4 702
Övriga förvaltningskostnader	60 079	142 337
Juridiska kostnader	0	4 622
Övriga arvoden	1 998	0
Revisionsarvoden	24 815	20 116
Ekonomisk förvaltning	140 004	135 040
Mätningkostnader	44 677	34 642
Konsultkostnader	5 125	16 494
Summa	289 250	367 705

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 498	160 499
Löner, arbetare	0	1 998
Sociala avgifter	47 741	50 428
Summa	205 239	212 925

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 684 311	896 652
Övriga räntekostnader	147	0
Kostn.ränta, skatt	336	0
Övriga finansiella kostn	625	0
Summa	1 685 419	896 652

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	337 741 542	337 741 542
Årets inköp	372 795	0
Omklassificering fr pågående projekt	1 056 819	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	339 171 156	337 741 542
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 098 905	-29 458 908
Årets avskrivning	-2 653 775	-2 639 997
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 752 680	-32 098 905
Utgående restvärde enligt plan	304 418 476	305 642 637
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>68 000 000</i>	<i>68 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	245 600 000	245 600 000
Taxeringsvärde mark	129 000 000	129 000 000
Summa	374 600 000	374 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 120 194	809 660
Inköp	0	310 533
Utgående anskaffningsvärde	1 120 194	1 120 194
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-800 047	-748 315
Avskrivningar	-51 732	-51 732
Utgående avskrivning	-851 779	-800 047
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	268 415	320 147

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkn skatter o avgifter	93 749	1 051
Skattefordringar	0	25 742
Redovisningskonto moms	30 590	0
Summa	124 339	26 793

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 249	101 097
Försäkringspremier	27 818	24 188
Räntor	0	7 844
Förvaltning	37 238	36 245
Övr förutb kostn uppl int	454 309	396 424
Summa	641 614	565 798

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-12-30	0,58 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2024-12-30	4,44 %	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2024-12-30	4,44 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2024-12-30	0,48 %	2 270 175	2 270 175
Stadshypotek	2024-01-30	4,64 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2024-12-30	0,48 %	10 700 000	10 700 000
Stadshypotek	2024-02-01	4,64 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2026-10-30	1,04 %	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek	2023-10-03	2,35 %		2 000 000
Stadshypotek	2024-01-03	4,64 %	5 000 000	5 000 000
Summa			81 970 175	83 970 175
Varav kortfristig del			56 970 175	46 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 970 175 kr.

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.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	210 000	181 265
El	121 127	192 125
Uppvärmning	182 683	171 840
Utgiftsräntor	200 183	70 157
Beräknade uppl. sociala avifter	49 486	49 486
Förutbetalda avgifter/hyror	721 044	620 327
Beräknat revisionsarvode	33 000	33 000
Summa	1 517 523	1 318 200

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	107 000 000	107 000 000

NOT 18, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 056 819	514 080
Inköp		542 739
Omklassificering	-1 056 819	0
Utgående anskaffningsvärde	0	1 056 819

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det har i början på 2024 visat sig att det finns fel i den under 2023 installerade solcellsanläggningen. Styrelsen har via en fastighetsjurist skickat en reklamation till installatören men i skrivande stund (april 2024) är anläggningen ännu inte åtgärdad. Styrelsens utgångspunkt är att installatören, som lämnat omfattande garantier på både arbete och hårdvara, ska stå för alla kostnader för att åtgärda anläggningen och även ersätta föreningen för merkostnader samt för produktionsbortfall. Det går dock inte att utesluta att föreningen kan behöva stå för en del kostnader men dessa bedöms vara hanterbara och inte ha någon påverkan på föreningens ekonomi i stort.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Andreas Knutsson
Styrelseledamot

Annika Glas
Styrelseledamot, vice ordförande

Dan Larsson
Styrelseledamot

Lennart Dufva
Styrelseledamot

Peter Nordberg
Ordförande, kassör

Ulrika Erkenborn Rugumayo
Styrelseledamot

Åsa Agerbring
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revideco AB
Erika Forsgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.05.2024 10:00

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 14.05.2024 15:11

DOCUMENT ID:
BJWebQk-QR

ENVELOPE ID:
B1e1-XJWQA-BJWebQk-QR

DOCUMENT NAME:
Brf Viken 1, 769601-8832 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulrika I K Erkenborn Rugumayo ulrikaerugumayo@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 15:59 14.05.2024 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/09) IP: 194.5.155.24
2. Peter Nordberg peter nordberg70@hotmail.se	Signed Authenticated	14.05.2024 17:27 14.05.2024 17:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/28) IP: 158.174.190.168
3. ÅSA AGERBRING asa@agekom.se	Signed Authenticated	14.05.2024 19:54 14.05.2024 19:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/06/06) IP: 158.174.190.174
4. Dan Wilhelm Larsson dlarsson2000@yahoo.com	Signed Authenticated	14.05.2024 20:07 14.05.2024 19:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/15) IP: 158.174.190.145
5. ROLF LENNART DUFVA lennart.dufva@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 22:52 14.05.2024 22:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/16) IP: 158.174.190.148
6. ANDREAS KNUTSSON andreas.s.knutsson91@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 09:27 15.05.2024 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/25) IP: 213.136.59.97
7. ANNIKA GLAS annikaglas30@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 21:59 15.05.2024 21:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/02) IP: 158.174.190.215
8. Elisabet Hanna Erika Forsgren erika.forsgren@revideco.se	Signed Authenticated	16.05.2024 10:00 16.05.2024 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/25) IP: 185.88.112.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



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 räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 de 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. De 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 Brf Viken 1 för räkenskapsåret 2023 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.

Skellefteå, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Revideco AB

Erika Forsgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 09:59

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 14.05.2024 15:11

DOCUMENT ID:

B1I-XkZmC

ENVELOPE ID:

H1kbnkbnA-B1I-XkZmC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Viken 1 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elisabet Hanna Erika Forsgren erika.forsgren@revideco.se	Signed Authenticated	16.05.2024 09:59 16.05.2024 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/25) IP: 185.88.112.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed