

Årsredovisning för

Brf Viken 3

769629-2296

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

CS
HH
AM

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Viken 3, 769629-2296 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades i december 2014. Föreningen förvärvade aktierna i Viken bostad i Växjö AB. Bolagets enda tillgång var fastigheten Växjö Viken 3. Föreningen förvärvade fastigheten genom en interntransaktion vid tillträdet 2015-04-30. Bolaget har likviderats under 2016.

I anskaffningsvärdet ingick en avsättning till underhållsfond på 3 750 000 kr.

Fastigheten består av 2 byggnader, innehållande 15 st lägenheter varav 1 är hyresrätter och resterande 14 är bostadsrättslägenheter. Total boyta är 1440 kvm. I fastigheten finns även en lokal på 150 kvm.

Avgiften per kvadratmeter för bostadsrätterna är 679 kr, (679 kr).

Skulden per kvadratmeter är 8 514 kr.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 mars 2020.
Under året har styrelsen haft 3 protokollförda möten.

Styrelseledamöter
Helena Högberg
Liselotte Magnusson
Christian Snäcke

Styrelsesuppleanter

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt stammar på två av lgh.
Totalt är det sex lgh som det är bytt stam på sedan föreningen tog över.
Resterande byttes 1987.
Kommande år 2021 ska det utföras relining av källaren i A-huset samt målning och plattsättning.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	20 594 000	588 302	-27 584	-148 517
Disposition enligt stämmobeslut		86 053	62 464	148 517
Årets resultat				-310 252
	20 594 000	674 355	34 880	-310 252

Resultatdisposition


	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	34 880
årets resultat	-310 252
Totalt	<hr/> -275 372
disponeras för	
ianspråktagande av underhållsfond	-450 000
avsättning till underhållsfond	87 774
balanseras i ny räkning	<hr/> 86 854
Summa	<hr/> -275 372

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



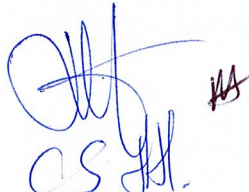
Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Övriga intäkter		2 028	2 548
Hysesintäkter		1 165 424	1 190 116
Summa rörelseintäkter		1 167 452	1 192 664
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 088 915	-657 377
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 751	-242 787
Summa rörelsekostnader		-1 328 666	-900 164
Rörelseresultat		-161 214	292 500
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 983	693
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 021	-144 676
Summa finansiella poster		-149 038	-143 983
Resultat efter finansiella poster		-310 252	148 517
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-310 252	148 517
Skatter			
Årets resultat		-310 252	148 517


 CS JAN. #

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	33 262 190	33 486 758
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	15 183
Summa materiella anläggningstillgångar		33 262 190	33 501 941
Summa anläggningstillgångar		33 262 190	33 501 941
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 853	23 585
Övriga fordringar		35	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 801	27 507
Summa kortfristiga fordringar		45 689	51 126
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 520 332	2 267 569
Summa kassa och bank		1 520 332	2 267 569
Summa omsättningstillgångar		1 566 021	2 318 695
SUMMA TILLGÅNGAR		34 828 211	35 820 636



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 594 000	20 594 000
Underhållsfond		674 355	588 302
Summa bundet eget kapital		<u>21 268 355</u>	<u>21 182 302</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		34 880	-27 584
Årets resultat		-310 252	148 517
Summa fritt eget kapital		<u>-275 372</u>	<u>120 933</u>
Summa eget kapital		<u>20 992 983</u>	<u>21 303 235</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	<u>13 362 500</u>	<u>14 095 250</u>
Summa långfristiga skulder		13 362 500	14 095 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		50 916	71 572
Skatteskulder		52 001	25 195
Övriga skulder till kreditinstitut		175 000	175 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 811	150 384
Summa kortfristiga skulder		<u>472 728</u>	<u>422 151</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>34 828 211</u>	<u>35 820 636</u>



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

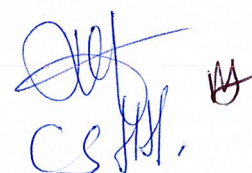
Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Driftskostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
El	24 954	30 503
Värme	124 330	125 379
Vatten och avlopp	57 677	56 497
Snöhantering	6 713	20 561
Städning och renhållning	76 331	77 289
Rep och underhåll fastigheter	618 211	175 336
Kabel-TV	22 280	21 890
Fastighetsförsäkring	15 211	12 219
Fastighetsskatt	26 575	25 195
Fastighetsskötsel och förvaltning	42 480	38 752
Utemiljö	26 494	25 475
Redovisningstjänster	29 570	26 813
Konsultarvoden	1 125	4 275
Revisionsarvode	8 000	8 000
Övriga kostnader	8 964	9 193
	1 088 915	657 377



Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 536 000	34 536 000
	<u>34 536 000</u>	<u>34 536 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 049 242	-824 674
-Årets avskrivning enligt plan	-224 568	-224 568
	<u>-1 273 810</u>	<u>-1 049 242</u>
Redovisat värde vid årets slut	33 262 190	33 486 758
Taxeringsvärde byggnader	9 080 000	9 080 000
Taxeringsvärde mark	4 934 000	4 934 000
	<u>14 014 000</u>	<u>14 014 000</u>

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	91 095	91 095
Vid årets slut	<u>91 095</u>	<u>91 095</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-75 912	-57 693
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-15 183	-18 219
Vid årets slut	<u>-91 095</u>	<u>-75 912</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	15 183

Not 5 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	175 000	175 000
Förfallotidpunkt, inom 1 - 5 år från balansdagen	700 000	700 000
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	12 662 500	13 395 250
	<u>13 537 500</u>	<u>14 270 250</u>

Långgivare	Belopp	Ränta 201231	Bundet till
Stadshypotek	7 950 000	0,85%	2021-04-30
Stadshypotek	4 587 500	1,26%	2025-04-30
Stadshypotek	1 000 000	1,25%	2025-01-30
	<u>13 537 500</u>		

I samband med villkorsändring på ett av lånen gjordes en extra amortering med 557 750 kr.

[Handwritten signature]
CSH

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 207 000	15 207 000
Summa ställda säkerheter	15 207 000	15 207 000

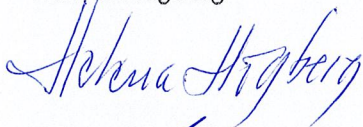
Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser Inga Inga

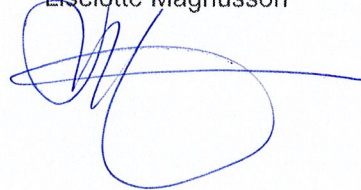
Underskrifter

Växjö den 2021-02-08

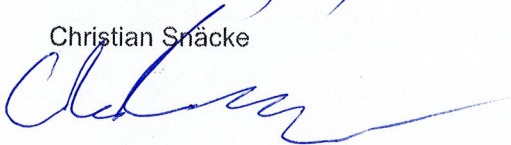
Helena Högberg



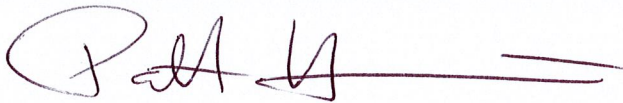
Liselotte Magnusson



Christian Snäcke



Min revisionsberättelse har lämnats den 17/2 2021



Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Viken 3
Org.nr. 769629-2296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viken 3 för år 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viken 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

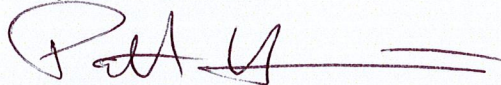
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 17 februari 2021



Patrik Hansén

Auktoriserad revisor