

Årsredovisning 2024

Brf Viken 1

769601-8832



Välkommen till årsredovisningen för Brf Viken 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
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 sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-10 hos Bolagsverket.

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	-	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2004

Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt 11 525 kvm. Byggnadernas totalyta är 13325 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Nordberg	Ordförande, kassör
Cecilia Chen Hallberg	Suppleant (till 2024-05-30)
Annika Glas	Styrelseledamot, vice ordförande
Susanne Nybacka	Suppleant (från 2024-05-30)
Andreas Knutsson	Styrelseledamot
Åsa Agerbring	Styrelseledamot
Dan Larsson	Styrelseledamot
Lennart Dufva	Styrelseledamot
Ulrika Erkenborn Rugumayo	Styrelseledamot
Carin Westphal	Suppleant
Jens Eriksson	Suppleant

Valberedning

Bengt Johansson (sammankallande)
Olimi Rugomayo

Firmateckning

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

Revisorer

Erika Forsgren Aukoriserad revisor Revideco AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2018-2019 ● Byte av hissar

Planerade underhåll

2027 ● Byte termostatventiler och injustering av värmesystem

2030 ● Byte frånluftsfläkt bostäder

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Fastighetsförvaltning AB
Fastighetsförvaltning	Ingdals Städ & Fastighetsservice AB
Inpasseringssystem dörrar	Dafo Security AB
Internet	Bahnhof AB
Snöröjning	Cemi AB
Städning gemensamma utrymmen	Arena Partner AB
Trädgårdskötsel	Crafttech Sverige AB

Övrig verksamhetsinformation

Systematisk brandskyddskontroll har genomförts i fastighetens gemensamma utrymmen.

Solcellsanläggningen som togs i drift sommaren 2023 visade sig vara behäftad med omfattande fel. Under våren 2024 försökte styrelsen förgäves få installatören att felsöka och åtgärda felen. Styrelsen tvingades därför att ta in en annan firma som efter en genomgång konstaterade att en stor del av installationen behövde göras om. Efter genomfört arbete kunde anläggningen tas i drift i augusti och den producerar nu som förväntat (beräknat ca 100 000 kWh per år). Då tidigare installatören enligt avtal är skyldig att åtgärda fel i installationen men inte fullgjort sitt ansvar, har styrelsen stämt installatören på ersättning för de merkostnader föreningen drabbats av. Stämningen skickades till tingsrätten i slutet på november. Vid muntlig förhandling i tingsrätten den 14 maj kunde ingen uppgörelse om förlikning nås. Huvudförhandling i tingsrätten kommer att äga rum i slutet av november om vi inte kan nå en förlikning innan dess. För information om finansiell påverkan, se avsnittet Ekonomi nedan.

2021 renoverades delar av nedre muren på innergården då den var på väg att rasa, troligen på grund av ökat tryck från jorden orsakat av mycket regnande. Under 2024 har delar av övre murar vid port 71 renoverats då rasrisk konstaterats.

Radonmätning har påbörjats då det enligt lag måste göras var tionde år. Utfallet blir klart 2025 men bedöms ligga väl under gränsvärdet även denna gång.

Byte av lager i samtliga frånluftsfläktar på vinden har gjorts och beräknas förlänga livslängden med flera år.

Utrymningsstege har installerats i övernattningslokalen.

Underhållsarbete på samtliga altaner har utförts. Skadad och rutten panel har bytts ut och alla paneler har målats om.

För att minska risken för översvämningar på grund av stopp i avloppen har ytterligare åtgärder vidtagits. Samtliga tillgängliga rör med 90 graders-böjar har ändrats om och rördelar i anslutning till dessa har också bytts ut. Vissa köksstammar som visat sig ha för klen dimension har bytts ut samt även ett antal förgreningar. Ett trasigt avloppsrör lokaliserades tyvärr med sanering och utbytesarbete som följd.

Äppelträden har grävts om med ny jord och stöd har satts upp.

Rabatten i yttre hörnet mellan port 59 och 61 har stenlagts eftersom alla försök med växter har misslyckats.

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

Årets julgranständning ägde rum den 24 november med servering av glögg och pepparkakor.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens räntekostnader har under året uppgått till 2,2 miljoner kronor, vilket är 0,5 miljoner mer än föregående år och 1,3 miljoner mer än 2022. Under 2025 beräknas föreningens räntekostnader minska, men någon återgång till de extremt låga räntenivåer som rådde mellan 2016 och 2022 med snittränta på 1,1% på lånen kan inte förväntas under överskådlig tid.

Vid årets slut hade föreningen lån på 80,97 miljoner kronor till en genomsnittlig ränta på 2,61% (fg år 2,78%). Under året har lån på 18 miljoner bundits om på 2 år till 2,87% ränta, 10 miljoner på 3 år till 2,96% ränta och 12,97 miljoner till, för närvarande, 2,94% ränta (rörlig STIBOR 3 månader, 1 år). 1 miljon har amorterats under året.

Årets resultat belastas av 168 632 kronor för konsultkostnader och juridiska kostnader relaterade till problemen med solcellsanläggningen (se avsnittet Övriga uppgifter ovan för mer information). Kostnaden för den nya installatörens arbete på 480 000 kronor har inte bokförts i resultatet då beloppet, vid en negativ utgång i rätten, kan aktiveras som tillgång och fördelas ut (skrivas av) över anläggningens beräknade ekonomiska livslängd på 20 år. Oavsett utgång i tvisten är den finansiella påverkan på föreningens ekonomi i stort begränsad och hanterbar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Ny leverantör av städtjänster från 12 februari 2024 är Arena Partner AB.

Ny leverantör av trädgårdsskötsel från 1 april 2024 är Crafttech Sverige AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 205 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 206 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 491 739	8 921 806	8 436 972	8 204 534
Resultat efter fin. poster	-1 155 062	-691 808	-781 829	-305 983
Soliditet (%)	73	73	72	72
Yttre fond	4 789 310	2 556 735	627 465	489 770
Taxeringsvärde	374 600 000	374 600 000	374 600 000	312 893 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	721	662	547	547
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	85,1	83,9	22,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 026	7 112	7 286	7 286
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 077	6 152	6 302	6 302
Sparande per kvm totalyta, kr	144	175	190	226
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	64	80	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	94	93	83	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	11	9	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	163	168	172	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	2,78	1,07	0,93
Räntekänslighet (%)	9,75	10,75	11,86	44,72

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 vatten (totalt 944 131 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 144 kronor per kvm totalyta. Detta är lägre än behovet på 192 kronor enligt den 50-åriga underhållsplanen och beror i huvudsak på ovanligt mycket kostnader för löpande underhåll samt kostnader för jurist och konsulter i den pågående tvisten med solcellsinstallatör. Över tid är styrelsens mål att sparandet ska ligga minst på den nivå som underhållsplanen kräver. Snittet för de senaste 10 åren är 208 kronor per kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	207 450 000	-	-	207 450 000
Upplåtelseavgifter	23 050 000	-	-	23 050 000
Fond, yttre underhåll	2 556 735	-	2 232 575	4 789 310
Balanserat resultat	-8 661 021	-691 808	-2 232 575	-11 585 404
Årets resultat	-691 808	691 808	-1 155 062	-1 155 062
Eget kapital	223 703 906	0	-1 155 062	222 548 844

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 585 404
Årets resultat	-1 155 062
Totalt	-12 740 466

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 554 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-339 058
Balanseras i ny räkning	-14 955 408
	-12 740 466

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 491 739	8 921 806
Övriga rörelseintäkter	3	408	37 673
Summa rörelseintäkter		9 492 147	8 959 479
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 046 414	-4 784 650
Övriga externa kostnader	9	-545 572	-289 250
Personalkostnader	10	-213 378	-205 239
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 735 292	-2 705 507
Summa rörelsekostnader		-8 540 656	-7 984 647
RÖRELSERESULTAT		951 491	974 832
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 081	18 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 123 634	-1 685 419
Summa finansiella poster		-2 106 553	-1 666 640
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 155 062	-691 808
ÅRETS RESULTAT		-1 155 062	-691 808

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	301 734 916	304 418 476
Maskiner och inventarier	13	216 683	268 415
Summa materiella anläggningstillgångar		301 951 598	304 686 890
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		301 951 598	304 686 890
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 986	36 651
Övriga fordringar	14	528 008	124 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	457 101	641 614
Summa kortfristiga fordringar		1 018 095	802 604
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 144 777	2 397 955
Summa kassa och bank		2 144 777	2 397 955
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 162 872	3 200 559
SUMMA TILLGÅNGAR		305 114 471	307 887 449

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		230 500 000	230 500 000
Fond för yttre underhåll		4 789 310	2 556 735
Summa bundet eget kapital		235 289 310	233 056 735
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 585 404	-8 661 021
Årets resultat		-1 155 062	-691 808
Summa fritt eget kapital		-12 740 466	-9 352 829
SUMMA EGET KAPITAL		222 548 844	223 703 906
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	41 000 000	25 000 000
Övriga långfristiga skulder		13 200	12 000
Summa långfristiga skulder		41 013 200	25 012 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	39 970 175	56 970 175
Leverantörsskulder		207 919	642 281
Skatteskulder		22 418	32 249
Övriga kortfristiga skulder		28 044	9 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 323 871	1 517 523
Summa kortfristiga skulder		41 552 427	59 171 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		305 114 471	307 887 450

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	951 491	974 832
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 735 292	2 705 507
	3 686 783	3 680 339
Erhållen ränta	17 081	18 779
Erlagd ränta	-2 196 498	-1 555 393
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 507 366	2 143 725
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-215 491	-177 924
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-546 253	276 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	745 622	2 242 662
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-372 795
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-372 795
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-2 000 000
Depositioner	1 200	12 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-998 800	-1 988 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-253 178	-118 133
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 397 955	2 516 089
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 144 777	2 397 955

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 360 116	6 772 738
Hysesintäkter, p-platser	1 193 581	1 097 436
Övriga intäkter	168 569	125 945
Vatten	232 162	244 853
El	537 311	680 834
Summa	9 491 739	8 921 806

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-3	2
Övriga rörelseintäkter	411	37 671
Summa	408	37 673

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	137 424	182 154
Larm och bevakning	11 090	10 059
Städning	243 383	246 513
Besiktning och service	117 305	182 299
Trädgårdsarbete	208 110	149 429
Snöskottning	86 963	100 566
Klottersanering	1 000	17 500
Övrigt	1 875	0
Summa	807 151	888 520

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	11 034	0
Bostäder	10 850	25 348
Bostäder VVS	0	1 469
Tvättstuga	3 961	2 355
Trapphus/port/entr	33 718	15 376
Källarutrymmen	0	3 682
Soprum/miljöanläggning	7 215	5 736
Dörrar och lås/porttele	18 375	5 654
Övernattn./gästlägenhet	7 500	0
Övriga gemensamma utrymmen	7 694	29 220
VA	84 634	24 474
Värme	24 683	0
Ventilation	20 000	36 131
El	16 554	1 645
Hissar	97 359	20 095
Tak	9 228	5 656
Fasader	47 688	0
Fönster	6 000	0
Gård/markytor	94 575	0
Garage och p-platser	28 002	61 107
Försäkringsärende/vattenskada	91 770	88 372
Summa	620 841	326 319

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	53 059	0
VA	0	235 800
Fasader	0	85 625
Staket/grind/terrass	285 999	0
Summa	339 058	321 425

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	675 583	851 976
Återbetalning elstöd	0	-62 786
Uppvärmning	1 254 833	1 240 727
Vatten	239 395	140 272
Sophämtning	445 957	431 184
Summa	2 615 768	2 601 373

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	88 466	79 828
Bredband/kabel-tv	308 860	306 204
Fastighetsskatt	266 270	260 981
Summa	663 596	647 013

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	8 059	10 612
Programvaror	1 806	1 940
Övriga förvaltningskostnader	101 357	104 756
Juridiska kostnader	157 175	0
Övriga arvoden	1 998	1 998
Revisionsarvoden	52 576	24 815
Ekonomisk förvaltning	143 976	140 004
Konsultkostnader	78 625	5 125
Summa	545 572	289 250

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	157 498
Förändring arvode	-12 533	0
Sociala avgifter	54 011	47 741
Summa	213 378	205 239

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 123 609	1 684 311
Övriga räntekostnader	25	483
Övriga finansiella kostn	0	625
Summa	2 123 634	1 685 419

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	339 171 156	337 741 542
Årets inköp	0	1 429 614
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	339 171 156	339 171 156
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-34 752 680	-32 098 905
Årets avskrivning	-2 683 560	-2 653 775
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 436 240	-34 752 680
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	301 734 916	304 418 476
<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 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 120 194	1 120 194
Utgående anskaffningsvärde	1 120 194	1 120 194
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-851 779	-800 047
Avskrivningar	-51 732	-51 732
Utgående avskrivning	-903 511	-851 779
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	216 683	268 415

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Merkostnader solcellsanläggning	480 000	0
Skattekonto	48 008	93 749
Moms	0	30 590
Summa	528 008	124 339

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 707	122 249
Försäkringspremier	30 321	27 818
Förvaltning	39 695	37 238
Övr förutb kostn uppl int	254 378	454 309
Summa	457 101	641 614

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-12-30	0,58 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,87 %	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2027-12-30	2,96 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2025-12-30	2,94 %	2 270 175	2 270 175
Stadshypotek	2025-01-30	3,84 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2025-12-30	2,94 %	10 700 000	10 700 000
Stadshypotek	2025-02-04	3,64 %	2 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2026-10-30	1,04 %	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek	2025-01-03	3,49 %	5 000 000	5 000 000
Summa			80 970 175	81 970 175
Varav kortfristig del			39 970 175	56 970 175

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 970 175 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 840	210 000
El	90 952	121 127
Uppvärmning	170 166	182 683
Utgiftsräntor	127 319	200 183
Beräknade uppl. sociala avifter	54 011	49 486
Förutbetalda avgifter/hyror	683 583	721 044
Beräknat revisionsarvode	33 000	33 000
Summa	1 323 871	1 517 523

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	107 000 000	107 000 000

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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 10:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2025 14:03

DOCUMENT ID:

BybEckx9Wlg

ENVELOPE ID:

HyEq1e5Zxg-BybEckx9Wlg

DOCUMENT NAME:

Brf Viken 1, 769601-8832 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

64d4cce64bdd5d9226bbe3955b04cba452eb204550b57
761291037105e2e95f172af9ce2633fc391ca0ce2a674cd
c918fad4332b8e8fd71502c808a355f499c0

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulrika I K Erkenborn Rugu mayo ulrikaerugumayo@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 14:32 20.05.2025 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.12.99
2. Peter Nordberg peter nordberg70@hotmail.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 14:41 20.05.2025 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.207.169
3. Dan Wilhelm Larsson dlarsson2000@yahoo.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 16:19 20.05.2025 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.190.145
4. ANNIKA GLAS annikaglas30@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 21:39 20.05.2025 21:05	eID Low	Swedish BankID IP: 151.156.253.84
5. ROLF LENNART DUFVA lennart.dufva@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 10:09 21.05.2025 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.190.148
6. ÅSA AGERBRING asa@agekom.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 20:50 21.05.2025 20:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.178
7. ANDREAS KNUTSSON andreas.s.knutsson91@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 16:07 22.05.2025 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
8. Elisabet Hanna Erika Forsgren erika.forsgren@revideco.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 10:16 23.05.2025 10:08	eID Low	Swedish BankID 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.

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

Attachments

No attachments related to this 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



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 2024.

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 2024-12-31 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.

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, förfälskning, 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 2024 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 10:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2025 14:03

DOCUMENT ID:

rkHcyg9-II

ENVELOPE ID:

r1x451g5Wxe-rkHcyg9-II

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Viken 1 2024.pdf

3 pages

SHA-512:

f7735ba6cdae04edfa7d41750ca65bb8707de77d5dee8d
6890ebc06754a378dd6faeda9fe29deadc4142be41c422
5463e8c247148754051f0263edc2cee0faab

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elisabet Hanna Erika Forsgren	Signed	23.05.2025 10:17	eID	Swedish BankID
erika.forsgren@revideco.se	Authenticated	23.05.2025 10:17	Low	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.

Attachments

No attachments 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

 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