

Årsredovisning

Brf Veken 1



Räkenskapsår:

2018-01-01 till 2018-12-31

Organisationsnummer:

769604-9944

Innehållsförteckning:

Sida:

Förvaltningsberättelse	1 - 13
Information om verksamheten	1
Väsentliga händelser	1 - 3
Renoveringsprojekt	1
Administrativa projekt	2
Förändringar i avtal med leverantörer	2
Förändringar i avtal med kommersiella hyresgäster	3
Medlemsinformation	3 - 8
Stämmor	3
Styrelsearbete	3
Rollbesättning	4
Forum	4
Förändringar av medlemskap	5
Fastighet	5
Förvaltning	5
Försäkringar	6
Besiktningar	6
Utförda renoveringar sedan ombildningen	7
Framtida renoveringar	8
Trivselaktiviteter	8
Ekonomisk information	8 - 12
Ekonomisk fakta	8
Insatser, Avgifter & Hyror	10
Förändringar i eget kapital	11
Flerårsöversikt	12
Budget	12
Förslag till disposition av resultat	13
Ekonomisk berättelse	14 - 20
Resultaträkning	14
Balansräkning	15 - 16
Redovisningsprinciper	17
Noter till resultaträkning	18 - 19
Noter till balansräkning	20 - 21
Övriga noter	21
Underskrifter	22
Revisionsberättelse	De 2 sista sidorna



Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen som ska spegla styrelsens arbete under kalenderåret, ska även ge en bred bild av fastighet och förening eftersom årsbokslutet används som beslutsunderlag vid lägenhetsköp.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nedanstående registreringar har skett hos Bolagsverket:

- | | |
|--|------------------|
| ➤ Bostadsrättsföreningen Veken 1 registrerades | 28 oktober 1999 |
| ➤ Föreningens ekonomiska plan registrerades | 12 december 2002 |
| ➤ Föreningens nuvarande stadgar registrerades | 29 augusti 2018 |
-

Väsentliga händelser

Renoveringsprojekt

Barnvagnsramp i marmor

Under mars månad installerades en ny barnvagnsramp i marmor i Erstagatans trapphus. Anledningen var att den gamla, som var av aluminium, skramlade samt att en installation i marmor ger ett mer integrerat intryck.

Balkonger mot bakgård installeras

Under april och maj månad installeras 4 nya balkonger mot bakgården. Därmed är samtliga balkonger som det finns byggnadslov för, nu monterade. Entreprenaden innefattade även installation av ytterligare två balkongdörrar mot de sedan tidigare byggda uteplatserna. Styrelsen organiserade entreprenaden medan kostnaden föll på berörda medlemmar.

Högtrycksspolning

Under maj och juni månad skedde en högtrycksspolning av samtliga avloppsledningar i fastigheten. Det här rekommenderas att utföras vart 10 år, men hade inte genomförts efter stambytet 2004.

Utbyte av jordfelsbrytare

Under maj och juni månad byttes i stort sett samtliga jordfelsbrytare ut i lägenheterna. Anledningen var att styrelsen fått indikationer på att jordfelsbrytarna inte löste ut och problemet visade sig vara utbrett, vilket sedan även bekräftades via en enkätundersökning till de boende. Styrelsen organiserade utbytet medan medlemmarna fick ta kostnaden.

Relining

Styrelsen har inte kommit vidare gällande uppkomna brister från relining-entreprenaden.



Förbättringsmålning

Under juni månad skedde ommålning av båda trapphusens entréplan, samt ommålning av halva källarkorridoren. Därutöver skedde även mindre förbättringsmålning i övriga delar av trapphuset.

Renovering av takterrassen

Takterrassen har fått nytt ytskikt, ny golvbrunn, ny dörr och en ny trall. Tyvärr drog projektet ut på tiden eftersom entreprenören som påbörjade renoveringen gick i konkurs under pågående arbete, vilket medförde att takterrassen inte kunde användas under 2018. Terrassen färdigställs våren 2019.

Administrativa projekt

Nya hyresavtal för hyreslägenheterna

Under januari månad upprättades nya hyresavtal för hyreslägenheterna. Det här på grund av att de tidigare avtalen upprättades långt innan föreningen bildades, och var därmed väldigt föråldrade.

Enkätundersökning

Under februari månad skickades en enkät ut till de boende med diverse frågor som styrelsen önskade få veta om. Bland annat visade resultatet att de boende värderar en fönsterrenovering som första prioritet och installation av säkerhetsdörrar som en andra prioritet.

Uppdatering av andelstalstabellen

Inför oktober månad korrigerades den del av andelstalstabellen som reglerar årsavgiften, vilket innefattade tre olika typer av uppdateringar.

1. Poängvärdet som anger årshyran för respektive lägenhet hade ohanterligt många decimaler, vilket krånglade till beräkningarna. Därmed höjdes värdet med 0,0022727 kr per poäng, för att uppnå ett jämnare tal. Det innebär en avgiftshöjning på max 5 kr per år och lägenhet.
2. Poängvärdet för de 4 nya balkongerna har lagts in i tabellen, vilket innebär en anpassad årsavgift för berörda medlemmar.
3. Poängrabatten för den lägenhet som är placerad ovanför restaurangen har plockats bort.

Genomgång av äkta och oäkta-kalkylen

I samband med nedan nämnda avtalsförhandlingar har styrelsen gjort en noggrann genomgång av kalkylen för äkta och oäkta intäkter. Beräkningarna visar att föreningen till hösten kommer att hamna ganska nära gränsen för hur mycket intäkter en förening får ha från externa hyresgäster, men styrelsen tolkar den återstående marginalen som godkänd.

Förändringar i avtal med leverantörer

Avtal för ekonomisk förvaltning

Avtalet med Fastighetsägarna Service AB gällande den ekonomiska förvaltningen, förhandlades om för att få ner årskostnaden. Det nya avtalet innebär en sänkning av årskostnaden med närmare 25 %.

Avtal för fastighetsskötsel

I februari månad tecknades ett avtal för fastighetsskötsel med Fastighetsägarna Service AB. Styrelsen hade tagit in 4 olika offerter men ansåg att ovan nämnda var mest fördelaktigt. Avtalet innebär rondering varannan vecka, samt mindre vaktmästarsysslor på beställning.

Avtal för sophantering

Under november månad omförhandlades sopphanteringsavtalet, vilket innebär ökad frekvens gällande hämtning av wellpapp, tidningar och plast.



Förändringar i avtal med kommersiella hyresgäster

Restaurangen Ai Ramen

Under november månad upprättades ett nytt hyresavtal för restaurang Ai Ramen, vilket bland annat innefattar en hyreshöjning som baseras på en hyresundersökning. Avtalsförslaget har lämnats över till hyresgästen, som har till oktober 2019 på sig att förhandla och signera det nya avtalet.

Källarlokalerna

Av de 10 hyreslokalerna i källarplanet har 1 av dessa fått ny hyresgäst under det gångna året. Dock har förberedelser gjorts för att tre hyresgäster ska byta lokal under början av 2019.

Sammanställning av kommersiella hyreskontraktens löptider

➤ 8001	IF Linnéa Boxning	9 månaders uppsägningstid
➤ 8002	Gh Produktioner AB	1 oktober 2021
➤ 8004	Davinci Tattoo Studio	1 oktober 2021
➤ 8005	Ramenramen AB	1 oktober 2019
➤ 8006	Street Monkey Architects AB	1 oktober 2021
➤ 9016	Puch Studio (musikstudion)	1 januari 2020
➤ 9001, 9002, 9003, 9004, 9008, 9011, 9012, 9015, 9018		Löper i intervaller om tre månader

Medlemsinformation

Stämmor

Årsmöte

Styrelsen kallade till årsmöte som hölls 8 maj 2018. På mötet deltog 27 röstberättigade medlemmar, varav 1 via fullmakt. Stämman beslöt bland annat följande:

- att fastställa resultat- och balansräkningen
- att föreningens resultat skulle överföras till kommande år
- att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet
- att fastställa uppdateringen av stadgarna vid denna andra, och slutgiltiga omröstning
- att fastställa korrigeringen av andelstal för årsavgift

Extrastämma

Ingen extrastämma eller övrigt medlemsmöte har ägt rum.

Styrelsearbete

Styrelsemöten

Styrelsen höll 11 stycken protokollförda styrelsemöten samt ett flertal protokollförda och icke-protokollförda arbetsmöten om bland annat ekonomi, underhållsplan och budget.

Firmateckning

Styrelsen beslöt på det konstituerande mötet att använda sig av minimikravet att två ledamöter i förening kan teckna firma.



Bevakning av föreningens ekonomi

Styrelsen upprättade månatliga sammanställningar med genomgångar av föreningens ekonomi. Då redovisades och diskuterades kontosaldon, intäkter, fordringar, fakturor, lån, amortering och räntor. Rutinen gav styrelsen en tydlig och aktuell bild av ekonomin.

Ekonomiska förvaltarens arbete

Ekonomisk förvaltare förde på styrelsens uppdrag, medlemsförteckning och lägenhetsförteckning samt upprättade budget, resultaträkning och balansräkning.

Teknisk förvaltning

Styrelsen ansvarade och utförde den tekniska förvaltningen av fastigheten.

Rollbesättning

Kalenderår 2018	Från 1:a januari till och med årsmötet den 8 maj	Från och med den 9 maj till den 31 december
Styrelse		
Ledamot & Ordförande Ledamot & Sekreterare Ledamot & Kassör Ledamot Ledamot Suppleant Suppleant	Joakim Åström Emelie Erixson Kristian Sewén Siri Lindberg Staffan Bagge Ewa Malm Joel Ekman	Joakim Åström Emelie Erixson Kristian Sewén Siri Lindberg Staffan Bagge Ewa Malm Joel Ekman
Valberedning		
Ledamot & Sammanställande Ledamot	Johannes Kjellgren Anna Henjer	Johannes Kjellgren Anna Henjer
Revisorer		
Auktoriserad revisor Lekmannarevisor Vise lekmannarevisor	Allegretto Revision AB Erik Ageberg -	Allegretto Revision AB Erik Ageberg Marika Dagenbrink

Forum

Vekenaktuellt

Föreningens nyhetsblad Vekenaktuellt sammanställdes och har delgivits de boende 4 gånger, februari, april, september och november månad. Nyhetsbladet e-postades samt uppsattes på anslagstavlor.

Frågestunder

Styrelsen bjöd in de boende till öppen frågestund på vardera 30 minuter vid två tillfällen.

Hemsida

Styrelsen bedrev ett aktivt arbete med föreningens hemsida som är informativ och uppdateras kontinuerligt.



Förändringar av medlemskap

Lägenhetsbestånd

Föreningen har 54 lägenheter varav 49 var upplåtna med bostadsrätt och 5 var upplåtna med hyresrätt. Därmed har ingen ytterligare bostadsrättsupplåtelse skett sedan januari 2011.

Överlåtelse av medlemskap

Det har skett fyra medlemskapsöverlåtelse, det vill säga lägenhetsförsäljningar, under 2018.

Fastighet

Byggnad

Föreningen köpte fastigheten av Heba Fastighets AB, den 19 december 2002

Fastigheten består av två huskroppar:

- Åsögatan 184 med byggstart 1912, ritades av arkitektfirman Höög och Morssing och är av Stadsmuseet tilldelad gul klassificering
- Erstagatan 22 med byggstart 1939, ritades av arkitekten Archibald Frid och är av Stadsmuseet tilldelad grön klassificering

Tomtmark

Föreningen köpte tomtmarken av Heba Fastighets AB, den 19 december 2002

Tomten består av 928 kvm och uppmättes den 9 januari 1925

Upplåtelsebar yta

	Totalyta:	Procent:	Uppmätt:
➤ 49 lägenheter upplåtna med bostadsrätt	2 218 kvm	65 %	2002-11-29
➤ 5 lägenheter upplåtna med hyresrätt	211 kvm	6 %	2002-11-29
➤ 5 lokaler i gatuplan upplåtna med hyresrätt	758 kvm	22 %	2013-10-18
➤ 10 lokaler i källarplan upplåtna med hyresrätt	231 kvm	7 %	2013-10-18
Total upplåten yta:	3418 kvm	100 %	

Gemensamma utrymmen

- Cykel- och barnvagnsrum vid trapphuset på Åsögatan
- Tvättstuga och toalett i källaren
- Styrelserum i källaren
- Möblerad takterrass i söderläge med grillmöjligheter
- Vind med lägenhetsförråd till samtliga lägenheter
- Bakgård med basketkorg men i övrigt utan gemensamma arrangemang

Förvaltning

Nedan följer en sammanställning hur förvaltningen av fastigheten varit upplagd och fördelad.

Område	Inriktning	Företag
Medlemskap i branschorganisation	Tillgång till rådgivning, utbildning och rabatter på varor och tjänster	Fastighetsägarna Stockholm
Ekonomisk förvaltning	Bokföring samt hyres- och avgiftshandläggning	Fastighetsägarna Service



Fastighetsskötsel	Rondering och mindre åtgärder	Fastighetsägarna Service
Fastighetsjour	Vid akuta åtgärder	Securitas via Fastighetsägarna Service
Fastighetsstädning	Veckostädning	Seguel Stockholm
Sophantering	Hämtning av diverse fraktioner	Merparten av hämtningar via Fastighetsägarna Service och Stockholm Avfall
Hissar	Service, underhåll och besiktning	Hissen Mekaniska och Kiwa
Ventilation och Eldstäder	Service, underhåll och besiktning	Peter Sotare och Värmex
Brandskydd	Service, underhåll och besiktning	Brandsäkra
Takvärmeanläggning	Service och underhåll	Plinten Elektriska
Undercentral	Service och underhåll	Värmex
Tvättstuga	Service och underhåll	Söderkyl

Försäkringar

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår bland annat egendoms-, rättsskydds-, ansvars-, och styrelseansvarsförsäkring. Samt kund- och besöksolycksfallsförsäkring.

Bostadsrättsförsäkring

Föreningen har ett gruppavtal för bostadsrättsförsäkring hos Folksam, för samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Skadedjursförsäkring

Fastighetsförsäkringen inkluderar en skadedjursförsäkring hos Anticimex som täckte hela fastigheten förutom restaurangen, vars avtalsområde täcks av en tilläggsförsäkring hos företaget Nomor.

Allframtidsförsäkring

Fastigheten har en Allframtidsförsäkring hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Engångspremien tecknades 1970 och gäller för all framtid och avser brand- och naturkatastrofer.

Besiktningar

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan delas in i tre delar, *Hög*-, *Mellan*- och *Låg prioritet*. Underhållsplanen ligger på hemsidan och används som stöd i styrelsens arbete samt uppdateras kontinuerligt.

Teknisk besiktning

Teknisk besiktning med tillhörande förslag på underhållsplan av fastigheten skedde 2018. Inga oväntade brister framkom.

Energibesiktning - Lagstadgat

Energibesiktning av fastigheten ska ske vart 10:de år och skedde i februari 2019.

Besiktningen fastslog fastighetens energianvändning och prestanda.



Ventilationskontroll - Lagstadgat

Ventilationskontroll av allmänventilation ska ske vart 6:de år och skedde våren 2017.

Besiktningen fastslog att den allmänna ventilationen har godkända flöden.

Ventilationskontroll av restaurang och boxningslokal ska ske vart 3:de år och skedde 2017 och 2019.

Besiktningarna har fastslagit att även dessa ventilationssystemen har godkända flöden.

Radonkontroll - Lagstadgat

Radonkontroll av fastigheten ska ske vart 10:de år och skedde 1:a kvartalet 2014.

Besiktningen fastslog att fastigheten har godkända värden.

Hissbesiktning - Lagstadgat

Hissbesiktning ska ske årsvis och skedde i maj 2018.

Besiktningen fastslog att hissarna är godkända ur säkerhetssynpunkt.

Brandskyddskontroll - Lagstadgat

Brandskyddskontroll av restaurangens ventilation ska ske vart 3 år och skedde i december 2017.

Besiktningen fastslog att ventilationsanläggningen är godkänd ur brandskyddssynpunkt.

Systematiskt Brandskyddsarbete - Lagstadgat

Systematiskt brandskyddsarbete, så kallad SBA ska ske löpande, och sker kvartalsvis av styrelsen samt årsvis med brandskyddsföretaget Brandsäkra.

Besiktningarna bekräftade att fastigheten har ett ypperligt väl fungerande brandskydd.

Utförda renoveringar sedan ombildningen

Följande mer omfattande åtgärder är utförda:

2004 - Stambyte samt nytt ytskikt och ny inredning i badrum

2004 - Nytt kablage med 3-fasanslutning och jordfelsbrytare installerades

2004 - Elektriska rökluckor till trapphusen installerades

2007 - Tvättstuga renoverades och fick nytt ytskikt och ny maskinpark

2008 - Balkonger 6 av 10 möjliga byggdes mot bakgård

2010 - Plåttak och takstegar byttes ut

2010 - Balkonger mot gata byttes ut

2010 - Fasad mot gata målades

2011 - Värmekablar i tak- och stuprännor byttes ut

2012 - Ventilationssystem och radiatorer installerades i boxningslokal

2014 - Ny frånluftskanal och frånluftsfläkt installerades för restaurang

2015 - Avloppsledningar i källarens betongplatta relinades och golvbrunnar byttes ut

2015 - Bakgårdens ytskikt och kanter renoverades

2016 - Uteplatser på bakgård byggdes för lägenheter med markanslutning

2016 - Handdukstorkar kopplade till varmvattnet demonterades

2017 - Tilluftslösning för att minska undertrycket installerades i Erstagatans trapphus

2017 - Nya takarmaturer med batteribackup installerades i Erstagatans trapphus

2018 - Högttrycksspolning av samtliga avloppsledningar och stammar

2018 - Utbyte av lägenheternas jordfelsbrytare

2018 - Ytterligare 4 balkonger mot bakgården installeras



Framtida renoveringar

Följande mer omfattande åtgärder upptas i Underhållsplanen. Åtgärderna är inte tidssatta, budgeterade eller beslutade. Punkterna är satta utan inbördes rangordning.

- Renovering/utbyte av fönster
- Renovering/utbyte av hissar
- Renovering av ytskikt i trapphus och källarkorridor
- Installation av säkerhetsdörrar
- Installation av nya frånluftsfläktar med värmeåtervinning
- Bebygga delar av vinden med lägenheter (stämmobeslut krävs)

Trivselaktiviteter

- Föreningen bjöd på mat och dryck på restaurang Olja & Oliv där årsmötet hölls
-

Ekonomisk information

Ekonomisk fakta

Fastighetslån

Föreningen hade sina två lån på Stadshypotek med en sammanlagd amorteringstakt på ca 2,1 % årligen, vilket motsvarar 30 000 kr i månaden. Föreningen har 1/3 rörligt och 2/3 bundet.

Fondering

Föreningen har ett bankkonto som benämns renoveringskonto för att förbereda ett kommande byte/renovering av fönster. Månatlig avsättning skedde med 40 000 kr.

Regelverket K2

För årsredovisning har föreningen det förenklade regelverket K2, vilket innebär att resultaträkningens och balansräkningens utformning är reglerad i detalj. Samt att underhållsåtgärder bokförs som kostnad samma år de utförs, och endast nyinstallationer och delar som förbättrar funktionen, vilka höjer värdet på fastigheten, bokförs som tillgång och skrivs av med dess livslängd.

Momsregistrerad verksamhet

Föreningen har frivillig skattskyldighet, alltså valt att ha både momsbelagda och momsfria intäkter. Av föreningens upplåtelsebara ytor, bestod 71,07 % av momsfri verksamhet, och 28,93 % av momsbelagd verksamhet. Det innebär ett avdrag av 28,93 % av momsen på samtliga fakturor som inte relaterades till lägenheter där avdragen var 0 %, eller till affärslokaler där avdragen var 100 %.

Upplåtelsebar yta

Av fastighetens upplåtelsebara yta, genererade 35 % av ytan ökta intäkter från hyreslägenheter och kommersiella hyresgäster, medan 65 % av ytan genererade äkta intäkter från medlemmar.

Värdeår

Fastighetens värdeår är fastställt till 1941, vilket är en tillskriven fastighetsålder vars parameter ligger till grund för beräkning av taxeringsvärdet.

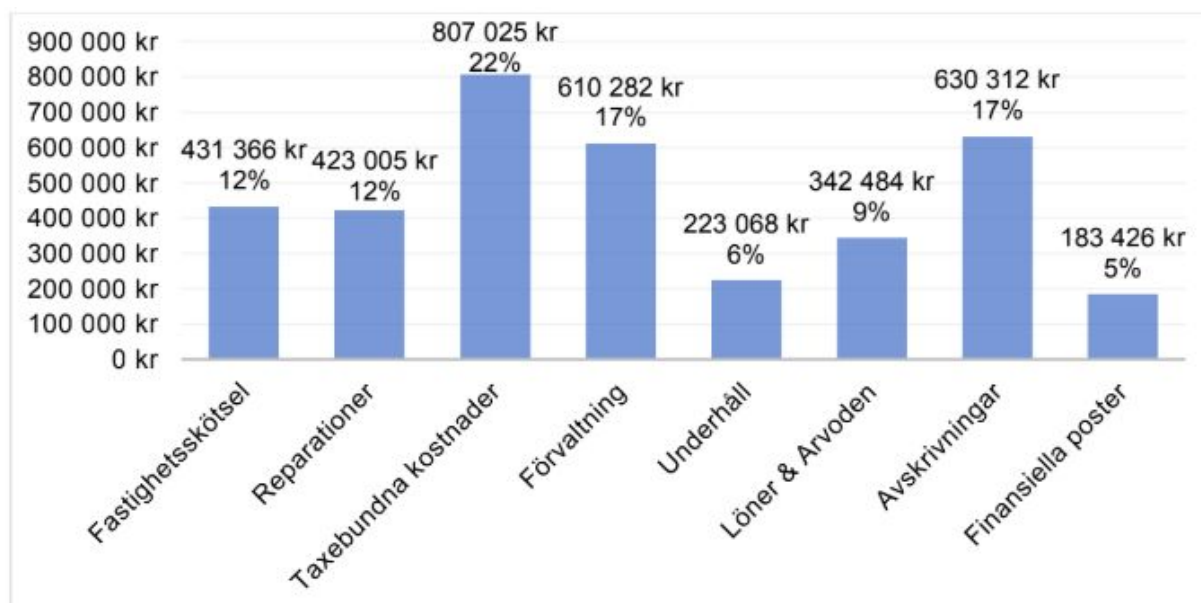


Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet fastställs vid fastighetstaxeringen som sker vart tredje år. Nedan fastställda taxeringsvärde som ska motsvara 75 % av marknadsvärdet, gäller fram till 31 december 2018.

➤ Tomtmark bostäder	37 000 000 kr
➤ Tomtmark lokaler	6 000 000 kr
➤ Byggnad bostäder	33 000 000 kr
➤ Byggnad lokaler	7 000 000 kr
➤ Summa taxeringsvärde	83 000 000 kr

Fördelning av rörelsekostnader och finansiella poster



Fastighetsskatt & Fastighetsavgift

- Kommunal fastighetsavgift för bostäder var 1 337 kr per lägenhet, vilket blev totalt 72 198 kr
- Statlig fastighetsskatt för lokaler med tillhörande tomtmark är 1 % av taxeringsvärdet, vilket totalt blev 130 000 kr
- Därutöver betalade inte föreningen någon ytterligare skatt

Klassificering äkta bostadsrättsförening

Enligt inkomstskattelagen betecknas föreningen som privatbostadsföretag, vilket innebär klassificeringen äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningen inte beskattas som näringsfastighet, alltså ett affärsdrivande företag och betalar därmed ingen inkomstskatt.

Andel äkta & oäkta intäkter

Föreningen hade 2018, 65 % äkta intäkter och 35 % oäkta intäkter. Äkta intäkter avser medlemsavgifter medan oäkta intäkter avser hyror från hyresrätter och kommersiella lokaler. Siffrorna beräknas enligt Skatteverkets metod, genom att tillskriva bostadsrätterna en schablon, så kallad bruksvärdeshyra, motsvarande kvadratmeterhyran för hyresrätterna. För att klassificeras som äkta bostadsrättsförening måste medlemsavgifter efter omräkningen uppgå till minst 60 %.

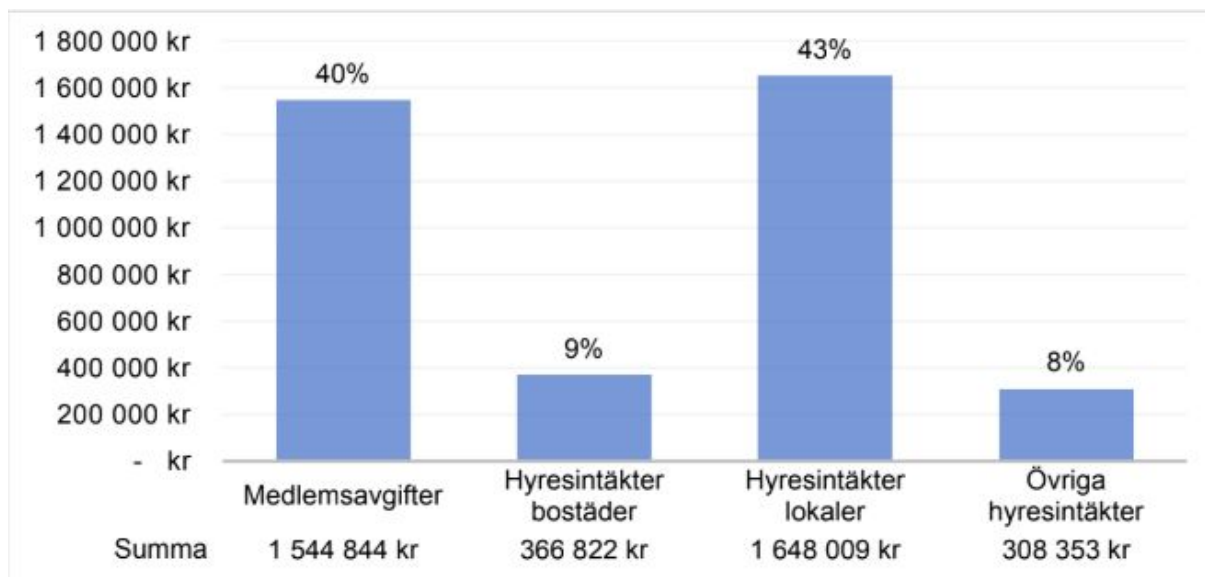


Insatser, Avgifter & Hyror

Insatser

Ingen insatshöjning har skett under året och därmed är insatsen oförändrad sedan ombildningen.

Fördelning mellan intäkter



Avgifter för bostadsrätter

För lägenheter upplåtna med bostadsrätt skedde en marginell justering av avgiften inför oktober 2018. Därefter ligger den genomsnittliga avgiften på 701 kr per kvm och år.

Påslag engångs och månatliga

- | | | |
|--------------------------|--------------|--|
| ➤ Bostadsrättsförsäkring | 25 kr | månatligt påslag för medlemmar |
| ➤ Bredband/kabel-tv | 150 kr | månatligt påslag för medlemmar |
| ➤ Altanarrende | 36 kr/kvm | månatligt påslag för berörda parter |
| ➤ Andrahandsupplåtelse | 379 kr | månatligt påslag för berörda parter |
| ➤ Överlåtelseavgift | 2,5 % av pbb | engångsavgift vid medlemstillträde |
| ➤ Pantsättningsavgift | 1,0 % av pbb | engångsavgift vid förändring av bostadslån |
| ➤ Påminnelseavgift | 60 kr | vid påminnelse av hyra/avgift |
| ➤ Inkassokostnader | 180 kr | vid inkassohantering |
| ➤ Förseningsräntor | 8 % | från förfallodatum tills betalning sker |

Hyresintäkter för hyresrätter

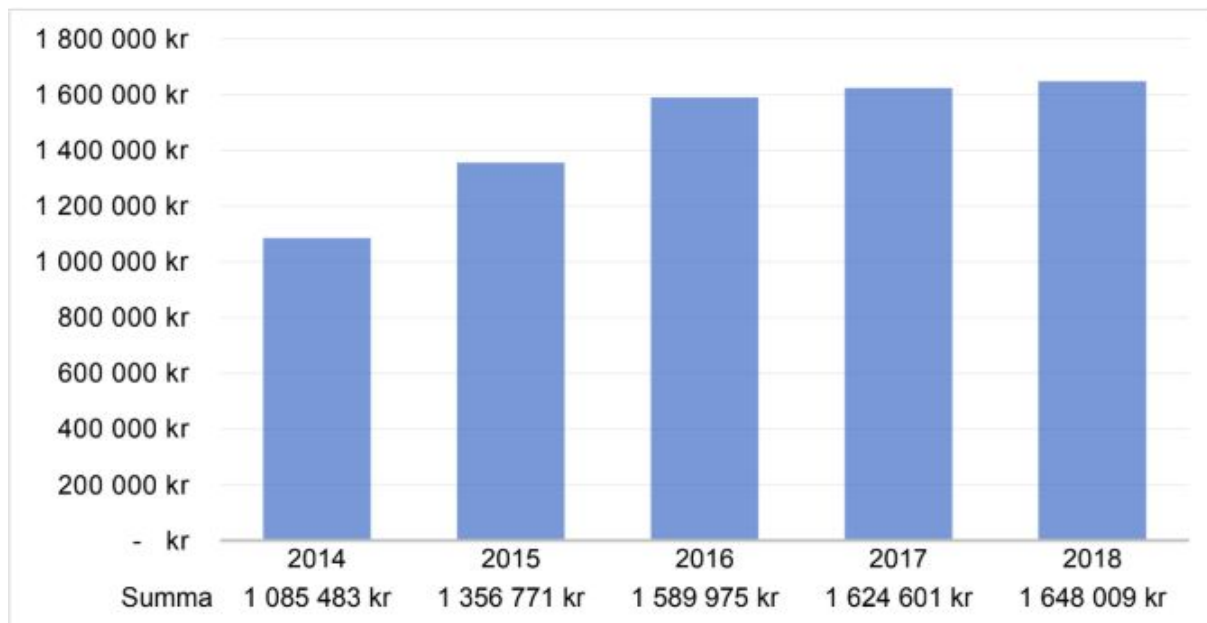
För lägenheter upplåtna med hyresrätt justerades årshyran upp, per den 1 april med 1,3 %, enligt årlig hyresförhandling. Efter höjningen uppgick den genomsnittliga hyran till 1 719 kr per kvm och år.

Hyresintäkter för kommersiella lokaler

- För kommersiella lokaler i källarplan med korttidskontrakt justerades årshyran upp, per den 1 januari med 2 % enligt avtalad schablon.
- För kommersiella lokaler i gatuplan med flerårskontrakt justerades årshyran upp, per den 1 januari med 0,2 % enligt konsumentprisindex för oktober månad.



Flerårsöversikt för hyresintäkter från kommersiella lokaler



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	38 093 253	7 932 540	282 172	-4 326 399	433 888	42 415 455
Disposition enligt stämmobeslut						
Reservering till underhållsfond						
Anspråktagande av underhållsfond			-13 759	13 759		
Balanseras i ny räkning				433 889	-433 888	
Årets resultat					323 823	323 823
Belopp vid årets utgång	38 093 253	7 932 540	268 413	-3 878 751	323 823	



Flerårsöversikt

	2014	2015	2016	2017	2018
Nettoomsättning	3 185 243	3 481 800	3 747 627	3 857 450	3 873 717
Rörelseresultat	286 492	-863 731	-63 215	620 213	507 248
Resultat efter finansiella poster	-254 473	-1 286 219	-477 373	433 889	323 822
Balansomslutning	62 380 105	60 952 794	60 695 231	60 462 732	60 554 800
Underhållsfond	1 086 056	1 008 046	191 832	282 172	268 416
Soliditet	70,1 %	69,6 %	69,2 %	70,2 %	70,6 %
Belåningsgrad	27 %	27 %	21 %	20 %	19,80%
Fastighetslån	17 880 151	17 596 461	17 510 000	17 150 000	16 790 000
per kvm bostadsrättsyta	8 061	7 933	7 894	7 732	7 570
per kvm upplåtelsebar yta	5 231	5 148	5 122	5 017	4 912
Räntekostnad	542 713	424 562	416 285	190 546	187 957
per kvm bostadsrättsyta	244	191	187	86	85
per kvm upplåtelsebar yta	158	124	121	55	55
Uppvärmningskostnad	553 394	471 303	492 803	469 615	480 177
per kvm bostadsrättsyta	249	212	222	211	216
per kvm upplåtelsebar yta	161	138	144	137	140

Benämningar i Flerårsöversikten

Nettoomsättning	= Summan av intäkter
Rörelseresultat	= Rörelseintäkter - Rörelsekostnader
Resultat efter finansiella poster	= Rörelseresultat + Räntekostnader
Balansomslutning	= Eget kapital + Skulder
Underhållsfond	= 0,3 % av taxeringsvärde avsätts och underhållskostnader tas ut
Soliditet	= Kapitalet / balansomslutning
Belåningsgrad	= Fastighetslån / Taxeringsvärde
Upplåtelsebar yta	= Totalyta för bostadsrätter, hyresrätter & kommersiella lokaler

Budget för 2019

Vid upprättande av budget inför 2019 visade beräkningarna följande resultat:

➤ Rörelseintäkter	3 986 000 kr
➤ Rörelsekostnader	3 291 000 kr
➤ Resultat	695 000 kr
➤ Kassabehållning	965 000 kr



Förslag till disposition av resultat

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust (summan av förluster från tidigare år)	-3 878 751
Årets resultat	323 823
Summa	-3 554 928

Styrelsen föreslår följande disposition av resultat:

Avsättning till underhållsfond (0,3 % årligen av taxeringsvärde)	249 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-223 068
Balanserat resultat (föreslås överföras till kommande år i ny räkning)	-3 803 929
Summa	-3 554 928

Förklaring till ansamlad förlust

Minusresultatet har under åren finansierats av banklån, lägenhetsförsäljningar och avskrivningar. Minusresultatet har uppstått de år underhållsarbetet medfört att rörelsekostnaderna överstigit rörelseintäkterna. Således har finansieringen höjt standarden på fastigheten. En bostadsrättsförening kan redovisa underskott ett eller flera år, eller ha en ansamlad förlust utan att det behöver tolkas som olägenhet. Vid granskning av föreningens årsredovisning bör istället fokus läggas på kassaflödet, eftersom det primära är att rörelseintäkterna täcker löpande utgifter för amortering, ränta och drift. Kassaflödet visar att föreningen byggt upp en mycket god likviditet.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 873 717	3 857 450
Övriga rörelseintäkter	3	139 437	169 357
Summa rörelseintäkter		4 013 154	4 026 807
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 494 746	-2 360 760
Övriga externa kostnader		-38 000	-
Personalkostnader och arvoden	5	-342 848	-396 217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-630 312	-649 617
Summa rörelsekostnader		-3 505 906	-3 406 594
Rörelseresultat		507 248	620 213
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 521	3 788
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 957	-190 546
Summa finansiella poster		-183 426	-186 324
Resultat efter finansiella poster		323 822	433 889
Resultat före inkomstskatt		323 822	433 889
Årets resultat		323 823	433 888



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	58 526 543	59 156 855
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		58 526 543	59 156 855
Summa anläggningstillgångar		58 526 543	59 156 855
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		55 258	56 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 790	89 130
Summa kortfristiga fordringar		103 048	145 537
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 925 209	1 160 340
Summa kassa och bank		1 925 209	1 160 340
Summa omsättningstillgångar		2 028 257	1 305 877
SUMMA TILLGÅNGAR		60 554 800	60 462 732



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 025 793	46 025 793
Underhållsfond		268 413	282 172
Summa bundet eget kapital		46 294 206	46 307 965
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 878 751	-4 326 399
Årets resultat		323 823	433 888
Summa fritt eget kapital		-3 554 928	-3 892 511
Summa eget kapital		42 739 278	42 415 454
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 430 000	16 790 000
Summa långfristiga skulder		16 430 000	16 790 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		360 000	360 000
Leverantörsskulder		350 115	144 714
Skatteskulder		21 417	51 285
Övriga skulder		195 669	230 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		458 321	470 714
Summa kortfristiga skulder		1 385 522	1 257 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 554 800	60 462 732



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning beskattas dock med 22 %, vilket inte förekommit i detta fall. Därmed har enbart statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift betalats.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas av Brf Veken 1:

- Byggnad avskrivs på 80 år
- Stambyte avskrivs på 100 år
- Balkonger och tak avskrivs på 100 år
- Ventilationsinvesteringar avskrivs på 20 år
- Inventarier avskrivs på 10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Underhållsfond

Avsättning till fonden med 0,3 % av taxeringsvärdet samt uttag ur fonden, görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Noter till resultaträkning

Not 2 Hyresintäkter & Årsavgifter

	2018	2017
Årsavgifter	1 544 844	1 544 844
Hyrer, bostäder	366 822	366 822
Hyrer, lokaler	1 648 009	1 624 601
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 689	12 830
Övriga hyresintäkter	308 353	308 353
	3 873 717	3 857 450

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Vidarefaktureringar	38 076	51 035
Försäkring	101 361	118 322
Summa	139 437	169 357

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	66 788	23 247
Städning	118 605	103 785
Tillsyn, besiktning, kontroller	94 063	215 759
Snöröjning	77 582	6 621
Sotning	74 328	32 289
	431 366	381 701
Reparationer		
Bostäder	-	26 256
Lokaler	-	1 090
Gemensamma utrymmen	35 330	8 187
Målning	95 424	38 507
VA/Sanitet	74 894	30 810
Värme	10 191	89 338
Ventilation	50 004	72 471
El	134 330	20 238
Lås	15 819	22 038
Byggnad	7 013	74 610
	423 005	383 545
Taxebundna kostnader		
El	73 686	56 719
Uppvärmning	480 177	469 615
Vatten	50 602	73 690
Sophämtning	202 560	125 210
	807 025	725 234



Förvaltning

Försäkringspremie	47 435	46 122
Fastighetsavgift bostäder	72 198	71 010
Fastighetsskatt lokaler	130 000	130 000
Trivselkonto	14 139	20 047
Övriga fastighetskostnader	-	499
Kabel-tv/Bredband/IT	82 877	96 818
Revisionsarvode	17 842	17 241
Förvaltningsarvode ekonomi	93 528	121 306
Panter och överlåtelser	22 617	12 830
Juridiska arvoden	116 617	76 041
Övriga externa tjänster	13 029	15 607
	<u>610 282</u>	<u>607 521</u>

Underhåll

Ventilation	-	99 324
El	3 554	-
Byggnad	219 514	163 435
	<u>223 068</u>	<u>262 759</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

2 494 746 2 360 760

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	247 521	154 560
Lön	13 955	159 152
Sociala kostnader	81 372	82 505
	<u>342 848</u>	<u>396 217</u>

Föreningen har ingen anställd



Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	65 455 788	65 455 788
Tillfört under året balkong	452 290	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 908 078	65 455 788
Ingående avskrivningar	-6 298 933	-5 668 621
Årets avskrivning	-630 312	-630 312
Balkong betalt av medlemmar	-452 290	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 381 535	-6 298 933
Redovisat värde vid årets slut	58 526 543	59 156 855
Taxeringsvärde		
Byggnader	40 000 000	40 000 000
Mark	43 000 000	43 000 000
	83 000 000	83 000 000
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	13 000 000	13 000 000
	83 000 000	83 000 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	289 172	289 172
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	289 172	289 172
Ingående avskrivningar	-289 172	-269 867
Årets avskrivning	-	-19 305
	-289 172	-289 172
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och Bank

	2018	2017
Handkassa	9 901	7 599
Depositionskonto	169 130	169 130
Renoveringskonto	720 000	200 000
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 026 178	783 611
Summa	1 925 209	1 160 340



Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek		1,15%	5 670 000	-120 000	5 790 000
Stadshypotek		1,07%	11 120 000	-240 000	11 360 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-360 000		-360 000
			16 430 000	-360 000	16 790 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 600 000	22 600 000
Summa ställda säkerheter	22 600 000	22 600 000



Underskrifter

Förvaltnings- och Ekonomiska berättelsen har signerats den 2019 - 05 - 02

Joakim Åström
Ordförande

Kristian Sewén
Kassör

Emelie Erixson
Sekreterare

Siri Lindberg
Ledamot

Staffan Bagge
Ledamot

Revisionsberättelse har lämnats den 2019 - 05 - 06

Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor
Allegretto Revision AB

Erik Ageberg
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Veken 1

Org.nr 769604-9944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Veken 1 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 för föreningen.

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 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

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 Veken 1 för räkenskapsåret 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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:

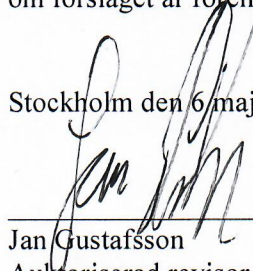
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Stockholm den 6 maj 2019


Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor