

# Årsredovisning

## Brf Veken 1



Räkenskapsår:

2017-01-01 till 2017-12-31

Organisationsnummer:

769604-9944

# Innehållsförteckning:

# Sida:

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1 - 12</b>
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	2
Medlemsinformation	3 - 7
Stämmor	3
Styrelsearbete	3
Forum	4
Rollbesättning	4
Förändringar av medlemskap	4
Fastighet	5
Förvaltning	5
Försäkringar	6
Besiktningar	6
Utförda renoveringar sedan ombildningen	7
Framtida renoveringar	7
Trivselaktiviteter	7
Ekonomisk information	8 - 11
Ekonomisk fakta	8
Insatser, Avgifter & Hyror	9
Förändringar i eget kapital	11
Flerårsöversikt	11
Budget	12
Förslag till disposition av resultat	12
<b>Ekonomisk berättelse</b>	<b>13 - 20</b>
Resultaträkning	13
Balansräkning	14 - 15
Redovisningsprinciper	16
Noter till resultaträkning	17 - 18
Noter till balansräkning	19 - 20
Övriga noter	20
Underskrifter	21
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>De 2 sista sidorna</b>



# Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen som ska spegla styrelsens arbete under kalenderåret, ska även ge en bred bild av fastighet och förening eftersom årsboksutet 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  | 20 juli 2015     |
- 

## Väsentliga händelser

### Renoveringsprojekt

#### Rensning av frånluftskanaler

Under våren skedde en rengöring av samtliga frånluftskanaler som betjänar kök och badrum. Inga rensningsluckor på vinden fanns sedan tidigare för badrumskanalerna, varpå sådana installerades vilket medförde att badrumskanalerna kunde rengöras för allra första gången.

#### Obligatorisk ventilationskontroll / OVK

Under våren skedde kontroll av ventilationsflödet i fastighetens alla lägenheter, lokaler och utrymmen. Trots att vissa flöden är något höga och andra är något låga, ligger samtliga uppmätta flöden inom ett godkänt spann.

#### Förbättring av brandskydd

Nödljusarmaturer installerades i vinds- och källarkorridorer, tillsammans med kontrastmarkeringar i trappor i utrymningsväg, för att underlätta eventuell utrymning vid strömbortfall. Restaurangens källarplan har även den utrustats med nödljusarmaturer samt deras utrymningsväg till källarkorridor har säkerställts. Därutöver har soprummet utrustats med ett automatiskt släcksystem i form av en punktsprinkler som utlöses om brand uppstår i något av kärlen.

#### Nya takarmaturer i Erstagatans trapphus

Nya takarmaturer för belysning av Erstagatans trapphus installerades i början av året. Samtliga armaturer har rörelsedetektor medan hälften har batteribackup för att underlätta eventuell utrymning vid strömbortfall.



### **Butiksdörrar**

Två nya butiksdörrar i originalutförande installerades då de gamla nått sin tekniska livslängd.

### **Tilluftslösning i trapphus**

Nya radiatorer samt tilluftslösning installerades i Erstagatans trapphus för att minska undertrycket.

## **Administrativa projekt**

### **Komplettering av balkonger**

Förberedelse för byggnation av ytterligare 4 balkonger mot bakgården har skett. Uppstart av entreprenaden sköts fram ett flertal gånger bland annat på grund av fördröjning av startbesked och byte av kontrollansvarig. Entreprenadens färdigställande beräknas till maj 2018.

### **Utredning energianvändning**

Styrelsen lät utreda möjligheten till värmeåtervinning och/eller bergvärme. En investering i bergvärme visade sig ha en återbetalningstid på ca 25 år, medan en investering i värmeåtervinning visade sig ha en återbetalningstid på ca 5 år, förutsatt att vinden är förberedd för vindslägenheter.

### **Utredning ventilation**

Styrelsen lät utreda möjligheten att sänka hastigheten på den frånluftsfläkt som betjänar Erstagatan. Det framkom att, för att detta ska vara möjligt måste lägenheterna ha likvärdiga frånluftsventiler med likvärdigt luftmotstånd, medan spannet av olika typer av frånluftsdon i dagsläget är allt för bred.

### **Utredning brister vid relining**

Vid upprättandet av ritningar för avloppsledningarna i källarens betongplatta framkom två mindre brister som behövde åtgärdas. Var dessa brister hade uppstått utreddes först 2017, då styrelsen efter lång väntan fick ett protokoll med placering, omfattning och åtgärdsförslag. Bristerna beräknas bli åtgärdade under 2018.

## **Förändringar i avtal med leverantörer**

### **Avtal för fjärrvärme**

Det tidigare avtalet för fjärrvärme, som var 1 av 4 alternativ, upphörde och föreningen fick övergå till ett nytt avtalsupplägg med Fortum, där enbart 1 alternativ erbjöds.

### **Avtal för kabel-tv**

Avtalet för kabel-tv med Canal Digital överläts till Bredbandsbolaget. Den nya leverantören fortsatte med likartat upplägg av kanalutbud, med oförändrad kostnad till föreningen.

### **Avtal för fettavskiljare**

Avtalet för tömning av restaurangens fettavskiljare, samt avtalet för hämtning av restaurangens matfett, sades upp. Detta på grund av att Stockholm Stad gjort en egen upphandling och därmed framledes ansvarar för denna tjänst.

## **Förändringar i avtal med kommersiella hyresgäster**

### **Boxningsklubben Linnéa**

Boxningsklubben har haft fortsatta likvida svårigheter och därför valt att fortsätta utan besittningsrätt och med minimal uppsägningstid mot att de får behålla nuvarande rabatt. Därmed har ingen förändring skett sedan tidigare.



## Källarlokalerna

Av de 10 hyreslokalerna i källarplanet har 4 av dessa fått ny hyresgäst under det gångna året.

### 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 2019
➤ 9001, 9002, 9003, 9004, 9008, 9011, 9012, 9015, 9018		Löper i intervaller om tre månader

# Medlemsinformation

## Stämmor

### Årsmöte

Styrelsen kallade till årsmöte som hölls 22 maj 2017. På mötet deltog 29 röstberättigade medlemmar, varav 4 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 uppdatering av stadgar går vidare till en andra omröstning
- att korrigering av andelstal för årsavgift går vidare till en andra omröstning
- att godkänna byggnation av 4 balkonger

### Extrastämma

Ingen extrastämma eller övrigt medlemsmöte har ägt rum.

## Styrelsearbete

### Styrelsemöten

Styrelsen höll 11 stycken protokollförda styrelsemöten samt ett flertal ej 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.



## Forum

### Vekenaktuellit

Föreningens nyhetsblad Vekenaktuellit sammanställdes och har delgivits de boende 2 gånger, mars och augusti månad. Nyhetsbladet e-postades samt uppsattes på anslagstavlor.

### Frågestunder

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

### Hemsida

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

## Rollbesättning

Kalenderår 2017	Från 1:a januari till och med årsmötet den 22 maj	Från och med den 23 maj till den 31 december
<b>Styrelse</b>		
Ledamot & Ordförande Ledamot & Sekreterare Ledamot & Kassör Ledamot Ledamot Suppleant Suppleant	Joakim Åström - Mattias Söderlind Ewa Malm - Anna Berglind Jonas Villhelmsson	Joakim Åström Emelie Erixson Kristian Sewén Siri Lindberg Staffan Bagge Ewa Malm Joel Ekman
<b>Valberedning</b>		
Ledamot & Sammankallande Ledamot Ledamot	Johannes Kjellgren Anna Henjer Eva Snis	Johannes Kjellgren Anna Henjer -
<b>Revisorer</b>		
Auktoriserad revisor Lekmannarevisor Vise lekmannarevisor	Allegretto Revision AB Karin Sellin -	Allegretto Revision AB Erik Ageberg -

## Förändringar av medlemskap

### Lägenhetsbestånd

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

### Överlåtelse av medlemskap

Det har skett fem medlemskapsöverlåtelse, det vill säga lägenhetsförsäljningar, under 2017.





## Prisutveckling

Här redovisas genomsnittspriset per kvm i föreningen, baserat på de sålda lägenheterna respektive år, samt förändring i % jämfört med föregående år. Föreningens uppmättningsprotokoll har legat till grund för lägenhetsstorlek.

	2017	2016	2015	2014
Genomsnittspris per kvm	103 610 kr	89 593 kr	86 395 kr	72 053 kr
Förändring jämfört med året innan	+ 15,6 %	+ 3,7 %	+ 19,9 %	---

## 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

- Ekonomisk förvaltning utfördes av Fastighetsägarna Service AB
- Teknisk förvaltning utfördes av styrelsen
- Fastighetstillsyn (rondering & samordna hantverkare) utfördes av ledamot Joakim Åström
- Fastighetsskötsel utfördes av boende Rune Jäger
- Därutöver separata serviceavtal för: Fastighetsstädning, Fastighetsjour, Undercentral, Tvättstuga, Ventilation, Sophantering, Hiss och Takvärmeanläggning



## Försäkringar

### Fastighetsförsäkring

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

### Bostadsrättsförsäkring

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

### Skadedjursförsäkring

Fastighetsförsäkringen inkluderade en skadedjursförsäkring hos Anticimex som täckte hela fastigheten förutom restaurangen, vars avtalsområde täcktes 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 av fastigheten skedde 2013. Inga oväntade brister framkom.

### OVK - Obligatorisk ventilationskontroll

Ventilationskontroll skedde våren 2017 i samtliga lägenheter, hyreslokaler och källarutrymmen. Samtliga objekt i fastigheten konstaterades ha godkända flöden.

### Obligatorisk radonkontroll

Radonkontroll skedde vintern 2014 i 10 lägenheter och 3 lokaler. Årsmedelvärdet för fastigheten var 40 Bq/m<sup>3</sup>, vilket ligger under gränsvärdet på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Därmed har fastigheten godkända värden.

### SBA Systematiskt Brandskyddsarbete

Styrelsen har bedrivit ett systematiskt brandskyddsarbete vilket innebär att ha ett dokumenterat brandskydd som ligger i linje med rekommendationer, samt att detta kontrolleras frekvent. Brandskyddsbesiktning utfördes våren 2017 av brandskyddsföretaget Brandsäkra och därutöver har styrelsen själv utfört brandskyddsronderingar kvartalsvis.





## 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

## 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
- Medlemmarna bjöds in till fest med grillning och vin på takterrassen i september
- Stort engagemang lades på blomsterarrangemangen på takterrassen



# 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. Styrelsen hade valt 1/3 rörligt och 2/3 bundet.

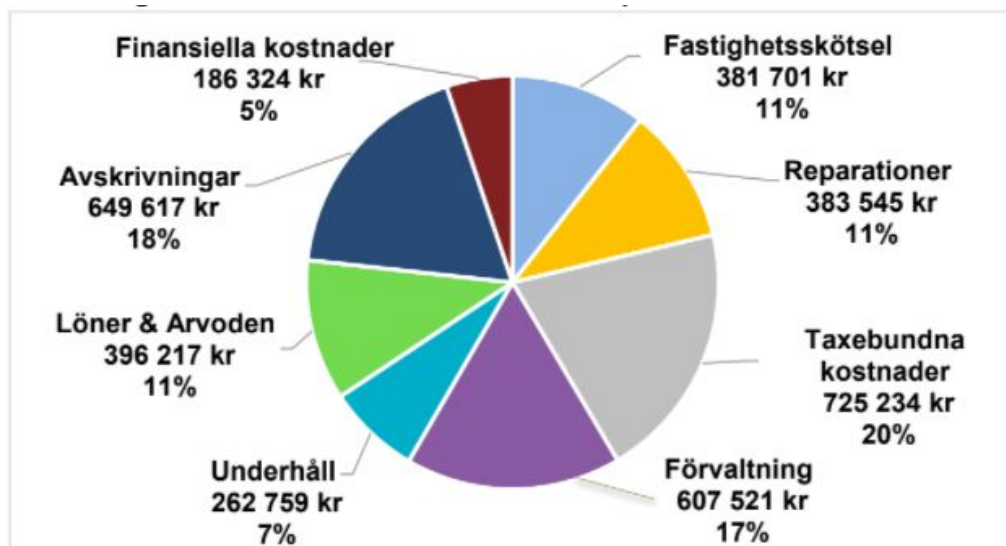
### Fondering

Föreningen har ett bankkonto för månatlig fondering för att förbereda ett kommande byte/renovering av fönster. Avsättning skedde de månader det var möjligt med 25 000 kr.

### Regelverket K2

För årsredovisning har föreningen det förenklade regelverket K2, vilket innebär att resultaträkningens och balansräkningens utformning är reglerad i detalj. Samt att nytillkomna 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.

### Fördelning av rörelsekostnader och finansiella poster



### 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.

### Momsregistrerad verksamhet

Föreningen hade 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 %.

### 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 från 1 januari 2016:

➤ 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

## Fastighetsskatt & Fastighetsavgift

- Kommunal fastighetsavgift för bostäder var 1 315 kr per lägenhet, vilket blev totalt 71 010 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 privatbostadsbolag, 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 2017, 66 % äkta intäkter och 34 % oäkta intäkter. Äkta intäkter avser medlemsavgifter medan oäkta intäkter avser hyror från hyresrätter och kommersiella lokaler. Siffrorna framräknas genom att, enligt Skatteverket, tillskriva bostadsrätterna en schablon, så kallad bruksvärdeshyra, motsvarande kvadratmeterhyran för hyresrätterna. För att klassificeras som äkta bostadsrättsförening måste medlemsavgifter då uppgå till minst 60 %.

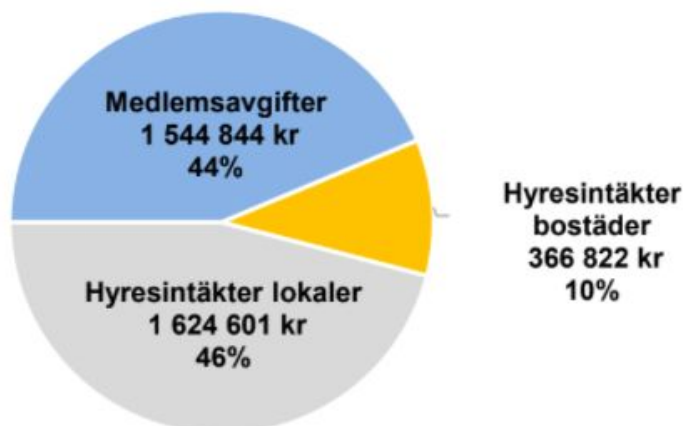
## Insatser, Avgifter & Hyror

### Insatser

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

### Fördelning mellan medlems- och hyresintäkter

Posten övriga intäkter faller bort då den enbart avser vidarefaktureringar och påslag på avgifter.





### Avgifter för bostadsrätter

För lägenheter upplåtna med bostadsrätt höjdes årsavgiften med 2 % i januari 2017. Efter höjningen uppgick den genomsnittliga avgiften till 696 kr per kvm och år.

### Påslag engångs och månatliga

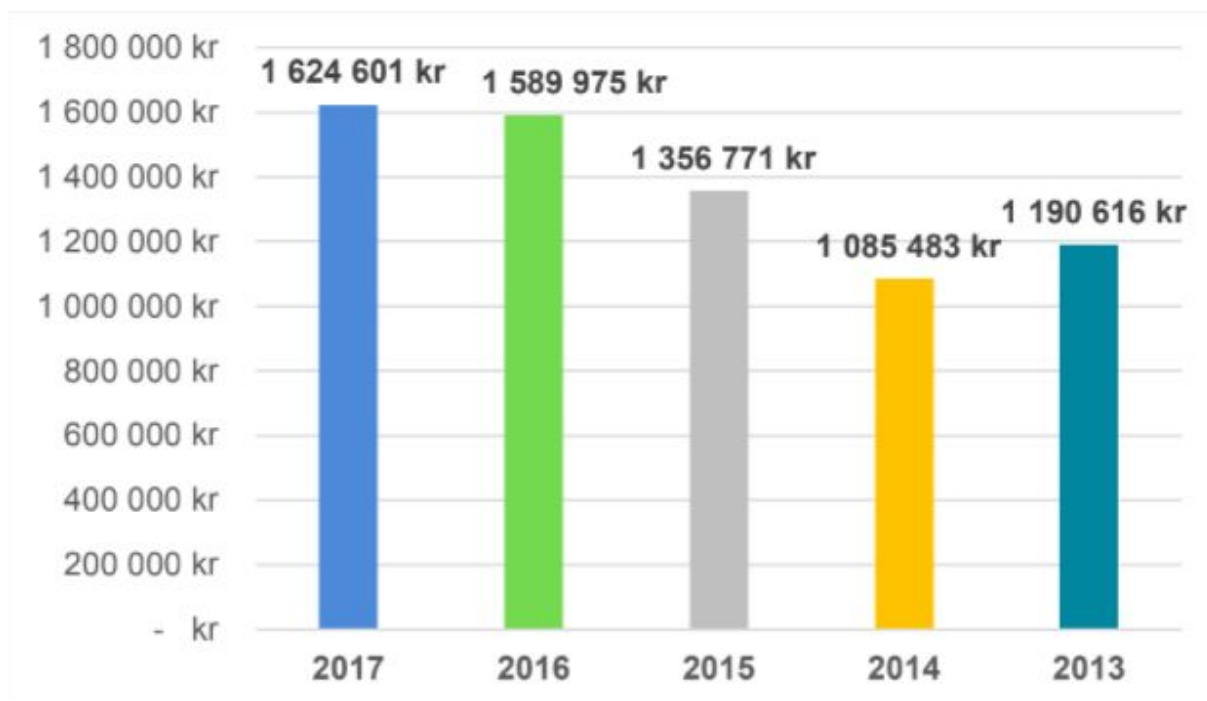
➤ Bostadsrättsförsäkring	25 kr	månatligt påslag för medlemmar
➤ Bredband/kabel-tv	150 kr	månatligt påslag för medlemmar
➤ Altanarrende	35 kr/kvm	månatligt påslag för berörda parter
➤ Andrahandsupplåtelse	373 kr	månatligt påslag för berörda parter
➤ Överlåtelseavgift	2,5 % av pbb	engångsavgift vid medlemstillträde
➤ 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 de lägenheter upplåtna med hyresrätt höjdes årshyran med 0,7 % i januari 2017 enligt årlig hyresförhandling. Efter höjningen uppgick den genomsnittliga hyran till 1 738 kr per kvm och år, vilket i praktiken gav en höjning på 1,9 %.

### Hyresintäkter för kommersiella lokaler

För de kommersiella lokalerna höjdes årshyran med 2 % enligt avtalad indexklausul.





## 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	191 832	-3 758 685	-477 374	41 981 566
Disposition enligt stämmobeslut						
Reservering till underhållsfond			249 000	-249 000		
lanspråktagande av underhållsfond			-158 660	158 660		
Balanseras i ny räkning				-477 374	477 374	
Årets resultat					433 888	433 889

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 857 450	3 747 627	3 481 800	3 185 243	3 233 169
Rörelseresultat	620 213	-63 215	-863 731	286 492	715 099
Resultat efter finansiella poster	433 889	-477 373	-1 286 219	-254 473	136 105
Balansomslutning	60 462 732	60 695 231	60 952 794	62 380 105	62 096 537
Underhållsfond	282 172	191 832	1 008 046	1 086 056	1 277 888
Soliditet	70,2 %	69,2 %	69,6 %	70,1 %	70,9 %
Belåningsgrad	20 %	21 %	27 %	27 %	26 %
Fastighetslån per kvm bostadsrättsyta per kvm upplåtelsebar yta	17 150 000 7 732 5 017	17 510 000 7 894 5 122	17 596 461 7 933 5 148	17 880 151 8 061 5 231	16 905 150 7 621 4 945
Räntekostnad per kvm bostadsrättsyta per kvm upplåtelsebar yta	190 546 86 55	416 285 187 121	424 562 191 124	542 713 244 158	578 992 261 169
Uppvärmningskostnad per kvm bostadsrättsyta per kvm upplåtelsebar yta	469 615 211 137	492 803 222 144	471 303 212 138	553 394 249 161	505 512 227 147

### 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 2018

Vid upprättande av budget inför 2018 visade beräkningarna följande resultat:

➤ Rörelseintäkter	3 886 000 kr
➤ Rörelsekostnader	3 173 000 kr
➤ Resultat	464 000 kr
➤ Kassabehållning	983 000 kr

## Förslag till disposition av resultat

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

<b>Ansamlad förlust</b> (summan av förluster från tidigare år)	-4 326 399
<b>Årets resultat</b>	433 889
<b>Summa</b>	-3 892 510

### Styrelsen föreslår följande disposition av resultat:

<b>Avsättning till underhållsfond</b> (0,3 % årligen av taxeringsvärde)	249 000
<b>Anspråktagande av underhållsfond</b>	-262 759
<b>Balanserat resultat</b> (föreslås överföras till kommande år i ny räkning)	-3 878 751
<b>Summa</b>	-3 892 510

### 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, och kassaflödet visar att föreningen byggt upp en mycket god likviditet.



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 857 450	3 747 627
Övriga rörelseintäkter	3	169 357	48 510
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 026 807</b>	<b>3 796 137</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 360 760	-2 860 892
Personalkostnader och arvoden	5	-396 217	-352 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-649 617	-645 468
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 406 594</b>	<b>-3 859 352</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>620 213</b>	<b>-63 215</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 788	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		434	2 127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 546	-416 285
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-186 324</b>	<b>-414 158</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>433 889</b>	<b>-477 373</b>
<b>Resultat före inkomstskatt</b>		<b>433 889</b>	<b>-477 373</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>433 888</b>	<b>-477 374</b>





## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	59 156 855	59 787 167
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	19 305
Summa materiella anläggningstillgångar		59 156 855	59 806 472
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		59 156 855	59 806 472
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	1 823
Övriga fordringar		56 407	33 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 130	43 293
Summa kortfristiga fordringar		145 537	79 112
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		1 160 340	809 647
Summa kassa och bank		1 160 340	809 647
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 305 877	888 759
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		60 462 732	60 695 231



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		46 025 793	46 025 793
Underhållsfond		282 172	191 832
Summa bundet eget kapital		46 307 965	46 217 625
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-4 326 399	-3 758 685
Årets resultat		433 888	-477 374
Summa fritt eget kapital		-3 892 511	-4 236 059
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 415 454</b>	<b>41 981 566</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 790 000	17 150 000
Summa långfristiga skulder		16 790 000	17 150 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld		360 000	360 000
Leverantörsskulder		144 714	211 621
Skatteskulder		51 285	31 943
Övriga skulder		230 565	195 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		470 714	764 133
Summa kortfristiga skulder		1 257 278	1 563 665
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 462 732</b>	<b>60 695 231</b>



## 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

	2017	2016
Årsavgifter	1 544 844	1 509 482
Hyror, bostäder	366 822	359 697
Hyror, lokaler	1 624 601	1 589 975
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 830	14 188
Övriga hyresintäkter	308 353	274 285
	<b>3 857 450</b>	<b>3 747 627</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Skadestånd	-	7 573
Vidarefaktureringar	51 035	25 775
Försäkring	118 322	15 162
<b>Summa</b>	<b>169 357</b>	<b>48 510</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Fastighetsskötsel	23 247	28 852
Städning	103 785	106 357
Tillsyn, besiktning, kontroller	215 759	40 566
Snöröjning	6 621	-
Sotning	32 289	6 761
	<b>381 701</b>	<b>182 536</b>
<b>Reparationer</b>		
Bostäder	26 256	19 118
Lokaler	1 090	46 126
Gemensamma utrymmen	8 187	-13 019
Målning	38 507	5 758
VA/Sanitet	30 810	184 977
Värme	89 338	4 247
Ventilation	72 471	99 736
El	20 238	47 196
Lås	22 038	29 813
Byggnad	74 610	75 072
	<b>383 545</b>	<b>499 024</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	56 719	66 719
Uppvärmning	469 615	492 803
Vatten	73 690	66 718
Sophämtning	125 210	143 292
	<b>725 234</b>	<b>769 532</b>



### Förvaltning

Försäkringspremie	46 122	44 344
Fastighetsavgift bostäder	71 010	68 472
Fastighetsskatt lokaler	130 000	130 000
Trivselkonto	20 047	24 087
Övriga fastighetskostnader	499	600
Kabel-tv/Bredband/IT	96 818	100 736
Revisionsarvode	17 241	16 723
Förvaltningsarvode ekonomi	121 306	117 436
Panter och överlåtelser	12 830	9 070
Juridiska arvoden	76 041	142 774
Övriga externa tjänster	15 607	33 634
	<hr/> 607 521	<hr/> 687 876

### Underhåll

Lokaler	-	79 123
VA/Sanitet	-	300 353
Ventilation	99 324	20 295
El	-	59 244
Byggnad	163 435	54 670
Tak	-	30 083
Gård	-	178 156
	<hr/> 262 759	<hr/> 721 924

### Totalsumma drift- och fastighetskostnader

<hr/> 2 360 760	<hr/> 2 860 892
-----------------	-----------------

### Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	154 560	98 360
Lön	159 152	183 070
Sociala kostnader	82 505	71 562
	<hr/> 396 217	<hr/> 352 992

Föreningen har 0,5 i medelantal anställda



## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	65 455 788	65 455 788
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 455 788	65 455 788
Ingående avskrivningar	-5 668 621	-5 038 309
Årets avskrivning	-630 312	-630 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 298 933	-5 668 621
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>59 156 855</b>	<b>59 787 167</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	289 172	289 172
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	289 172	289 172
Ingående avskrivningar	-269 867	-254 711
Årets avskrivning	-19 305	-15 156
	-289 172	-269 867
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>19 305</b>

### Not 8 Kassa och Bank

	2017	2016
Handkassa	7 599	9 901
Depositionskonto	169 130	167 081
Fönsterkonto	200 000	125 000
Avräkningskonto Fastighetsägarna	783 611	507 665
<b>Summa</b>	<b>1 160 340</b>	<b>809 647</b>



## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Stadshypotek	3-månaders lån	1,15%	5 790 000	-120 000	5 910 000
Stadshypotek	2019-01-30	1,07%	11 360 000	-240 000	11 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-360 000		-360 000
			<b>16 790 000</b>	<b>-360 000</b>	<b>17 150 000</b>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 600 000	22 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 600 000</b>	<b>22 600 000</b>





## Underskrifter

Förvaltnings- och Ekonomiska berättelsen har signerats den 2018 - 05-02

Joakim Åström  
Ordförande

Kristian Sewén  
Kassör

Emelie Erixson  
Sekreterare

Siri Lindberg  
Ledamot

Staffan Bagge  
Ledamot

Revisionsberättelse har lämnats den 2018 - 05-07

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 2017.

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 2017-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,



avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 2017 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 *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 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 2018-09-07

Jan Gustafsson  
Auktoriserad revisor