

# Årsredovisning

Brf Veken 1



Räkenskapsåret

2015-01-01 till 2015-12-31

769604-9944

## Innehållsförteckning:

## Sida:

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1 - 12</b>
Information om verksamheten	1
Väsentliga händelser	1 - 4
Renoveringsprojekt	1
Administrativa projekt	2
Förändringar i avtal med leverantörer	2
Förändringar i avtal med kommersiella hyresgäster	3
Medlemsinformation	4 - 8
Stämmor	4
Styrelsearbete	4
Rollbesättning	5
Förändringar i medlemskap	5
Fastighet	6
Förvaltning	6
Försäkringar	6
Besiktningar	7
Utförda renoveringar sedan ombildningen	7
Framtida renoveringar	7
Trivselaktiviteter	8
Ekonomi	8 - 11
Ekonomiska händelser	8
Ekonomisk fakta	8
Insatser, Avgifter & Hyror	10
Budget	11
Flerårsöversikt	11
Förslag till disposition av resultat	12
<b>Ekonomisk berättelse</b>	<b>13 - 20</b>
Resultaträkning	13
Balansräkning	14 - 15
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	15
Tilläggsupplysningar	16
Upplysningar till resultaträkning	17 - 18
Upplysningar till balansräkning	19 - 20
Underskrifter	21
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>De två sista sidorna</b>



---

# Förvaltningsberättelse

---

## *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.

Nedanstående registreringar har skett hos Bolagsverket:

<input type="checkbox"/> Bostadsrättsföreningen Veken 1 registrerades	28 oktober 1999
<input type="checkbox"/> Föreningens ekonomiska plan registrerades	12 december 2002
<input type="checkbox"/> Föreningens nuvarande stadgar registrerades	20 juli 2015

---

## *Väsentliga händelser*

### Renoveringsprojekt

- **Relining av avloppsledningar i källare**

Relining av spillvattenrör och samlingsledningar i källarplanet har utförts där det varit möjligt och därutöver har ledningar bytts ut. Reliningen utfördes i 90 % av fallen med strumpmetoden och i övriga fall med sprutmetoden. Man lät även relina ledningen en meter ut från fastigheten. Samtliga golvbrunnar och golvplacerade rensluckor har bytts ut i både källarutrymmen och kommersiella lokaler.

- **Restaurangens duschrum och fettavskiljarrum**

I samband med reliningentreprenaden var föreningen tvungen att lägga nytt kakel i restaurangens duschrum eftersom golvbrunnen bytts ut. Föreningen har även renoverat fettavskiljarrummet genom att måla väggar och belägga golv med klinker, samt installerat varmvatten för rengöring.

- **Restaurangens vatten och sanitet**

I samband med den nya ägarens renovering av restaurangen lät föreningen byta ut stora delar av ledningar för varm- och kallvatten. Detta eftersom tidigare installation var en icke-kontrollerbar härva med inkommande vatten från flera punkter som anslöts till en cirkel där enbart en del av vattenmängden kunde avräknas för debitering. Föreningen lät även byta ut gamla gjutjärnsbrunnar i gatuplanet vars ålder var från husets uppförande.

- **Renovering av bakgården**

Bakgårdens ytskikt har renoverats eftersom det uppstått ett flertal sprickor. Samtliga skarvar har lagats och alla kanter mot fasad och mur har fått en ny "ytskiktsmatta". Det underliggande tätskiktet bedömdes fortfarande intakt.



- **Sprickor i fasad**

Kring hörnbalkongerna har det tidigare uppstått sprickor i putsen och detta har nu besiktats av fackmän. Det framkom att sprickorna var ytliga, och därmed kunde risken att sprickorna orsakats av brister i balkongernas bäring, avfärdas. Arbetet med att återställa putsen sker under våren 2016.

- **Restaurangens ventilation**

Ventilationen i restaurangen har gjorts varvtalsreglerad för att minimera uppvärmningskostnaden. Ventilationen går numera även att fjärrstyra.

- **Ventilationen i källaren**

Ett nytt ventilationssystem har installerats i källaren för att försörja 6 källarlokalerna med en acceptabel nivå på frånluft för att hålla bort fukt och unken lukt.

- **Renovering av källarförråd**

4 stycken källarförråd har renoverats för att höja standarden. Både arbeten med murning och putsning har utförts men även målning av tak och väggar.

## Administrativa projekt

- **Fastighetsritningar**

Planritningar över vind har upprättats av företaget Exacto.

- **Brandskyddsritningar**

Brandskyddsritningar har upprättats, vilka anger placering av brandcellsgränser, brandsläckare, brandfilter och utrymningsarmaturer.

- **Uteplatser på bakgården**

Styrelsen har tagit fram en konstruktions- och utföranderitning, som visar hur uteplatserna på bakgården ska uppföras. Anledningen är att uteplatserna ska vara enhetliga, vilka även kommer att ägas och underhållas av föreningen.

- **Lägenhetsdörrarna uppmärkta**

Lägenhetsdörrarna har fått skyltar som är uppmärkta med respektive 6-siffriga lägenhetsnummer.

- **Avgift för andrahandsupplåtelse**

Styrelsen har infört en avgift som bostadsrättsföreningar numera har rätt att ta ut, från de som upplåter sin lägenhet i andra hand. Pålagan ligger årligen på 10 % av ett prisbasbelopp och administreras månatligt som ett påslag på avgiften.

- **Andelstalstabellen**

På årsmötet 2013 beslöts att årsavgiften skulle baseras på ett poängsystem istället för på insatsen. Det innebar att vi fick två parallella andelstal, ett för insatsen kallat "Andel av förening" och ett för årsavgiften kallat "Andel av årsavgift". Dessa båda andelstal har nu styrelsen satt in i en tabell och lagt upp på hemsidan. De två andelstalen anges nu även i mäklarbilderna hos förvaltaren.

## Förändringar i avtal med leverantörer

- **Avtal för jourutryckning gällande vvs och el**

Det tidigare avtalet för vvs- och eljour med företaget Jouraktören AB sades upp eftersom de visat sig svåra att få kontakt med, vilket är en nödvändighet för en jourutryckning. Ett nytt avtal har tecknats med Securitas Fastighetsjour och gäller från och med årsskiftet 2016.



- **Avtal för fastighetsförsäkring**  
Föreningens avtal med försäkringsbolaget Trygg Hansa fick en översyn och sades upp till årsskiftet 2015. Ett nytt avtal tecknades därefter med Folksam som var något dyrare men ansågs tryggare.
- **Avtal för fjärrvärme**  
Avtalet med Fortum Fjärrvärme fick en granskning, som visade att föreningens val av de 6 olika abonnemangen fortfarande är rätt i förhållande till vår förbrukning. Varpå ingen korrigering skedde med tidigare avtal.
- **Avtal för fastighetsel**  
Avtalet med elhandelsbolaget Nordic Green Energy har fått en översyn. Avtalet har även jämförts med några övriga aktörer på marknaden men styrelsen beslöt att fortsätta med tidigare upplägg.
- **Serviceavtal för restaurangens ventilation**  
Föreningen har ingått ett avtal för service och sotning av restaurangens ventilation med Peter Sotare för att säkra upp att anläggningen tas om hand på bästa sätt. Kostnaden läggs som ett påslag på restaurangens hyra.
- **Avtal för tömning av fettavskiljare**  
Föreningen har ingått ett avtal för tömning av restaurangens fettavskiljare med företaget Stockholms Spol & Sug. Tömning sker månatligt enligt kraven från Stockholms Stad och kostnaden läggs som ett påslag på restaurangens hyra.
- **Avtal för hämtning av frityrfett**  
Föreningen har ingått ett avtal för hämtning av frityrfett för restaurangens räkning. Avtalet är kostnadsfritt.
- **Avtal för sophantering**  
Föreningens avtal för sophantering har fått en översyn och en del modifieringar har skett, bland annat har frekvensen för hämtning av grovavfall halverats medan hämtningen av elektronik, osorterade hushållssopor och matavfall har ökat.
- **Gruppavtal för hushållsgas**  
Föreningens framförhandlade gruppavtal rörande gas har avslutats. Stockholm gas valde att säga upp avtalet då de ansåg att det inte längre var lönsamt. Medlemmarna har därefter individuella avtal.

## Förändringar i avtal med kommersiella hyresgäster

- **Ny hyresgäst i restaurangen**  
Restaurang En Ful & En Gul önskade överlåta hyreskontraktet till en ny restauratör vilket godkändes av styrelsen. Det nya företaget heter Ramenramen AB och restaurangnamnet är Ai Ramen. Överlåtelsen skedde den första juli.
- **Restaurangens hyresavtal**  
Hyresavtalet sades upp för omförhandling och det kommande avtalet kommer att träda i kraft första oktober 2016. Årshyran var redan på den önskade nivån, men formalia har uppdaterats.
- **Boxningsklubben Linnéa**  
Boxningsklubben har haft likvida svårigheter och istället för att försätta hyresgästen i konkurs har föreningen gett hyresgästen en hyresrabatt på 37 000 kr ex moms fördelat under året. Rabatteringen av hyran fortsätter till avtalsperiodens slut mot hyresgästens fransägande av besittningsrätten.



- **Ny hyresgäst i fotograflokalen**

Mats Lindfors som drev företaget Webbkusten och hyrde lokalen på Åsögatan 186 önskade överlåta hyresavtalet till företaget Street Monkey Architects som drivs av Cage Copher. Detta godkändes av styrelsen och överlåtelsen skedde från och med den första oktober.

- **Källarlokalerna**

En genomgång av samtliga 10 hyresavtal för källaren har gjorts, och en uppjustering av hyran har förhandlats fram från dåvarande 230 000 kr per år till 360 000 kr per år. Föreningen har generellt haft samtliga källarlokalerna uthyrda men efter hyreshöjningen uppstod ett fåtal vakanser varav endast en kvarstod vid årsskiftet.

- **Sammanställning av kommersiella hyreskontraktens löptider**

<input type="checkbox"/>	8001	IF Linnéa Boxning	1 september 2017
<input type="checkbox"/>	8002	Simon Paulin Photography	1 oktober 2018
<input type="checkbox"/>	8004	Davinci Tattoo Studio	1 oktober 2018
<input type="checkbox"/>	8005	Ramenramen AB	1 oktober 2016
<input type="checkbox"/>	8006	Street Monkey Architects	1 oktober 2018
<input type="checkbox"/>	9016	Musikstudion	1 februari 2017
<input type="checkbox"/>	9001, 9002, 9003, 9004, 9008, 9011, 9012, 9015, 9018		Löper i intervaller om tre månader

## Medlemsinformation

### Stämmor

#### Årsmöten

Styrelsen kallade till årsmöte som hölls 24 maj 2015. På mötet deltog 29 röstberättigade medlemmar varav 3 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 anta styrelsens preposition till nya stadgar
- ☐ att anta styrelsens preposition till ordningsregler

#### Extrastämmor

Inga extrastämmor eller andra medlemsmöten har skett.

### Styrelsearbete

#### Styrelsemöten

Styrelsen har avhållit 11 stycken protokollförda styrelsemöten samt ett flertal ej protokollförda arbetsmöten om bla ekonomi, underhållsplan och budget.

#### Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.



### Vekenaktuell

Föreningens nyhetsblad som kallas Vekenaktuellt har sammanställts och delgivits de boende 4 gånger under året. Nyhetsbladet e-postas samt sätts upp på anslagstavlor.

### Öppna frågestunder

Styrelsen har bjudit in boende till öppen frågestund på vardera 30 minuter vid 3 tillfällen.

## Rollbesättning

	Från 1:a januari till och med årsmötesdagen den 24 maj	Från och med den 25 maj till den 31 december
<b>Styrelse</b>		
Ordförande	Joakim Åström	Joakim Åström
Sekreterare	William Boström	William Boström
Kassör	Ingela Jägerblom	Sara Hallgren Öhman
Projektansvarig	Mikael Eriksson	Ewa Malm
Suppleant	Ewa Malm	Anna Berglind
Suppleant	Anna Berglind	Karin Sellin
Suppleant	-	Karin Bekérus
<b>Valberedning</b>		
Sammankallande	Tobias Nilsson	Tobias Nilsson
Ledamot	Eva Snis	Eva Snis
Ledamot	-	Johannes Kjellgren
<b>Revisorer</b>		
Externrevisor	Allegretto Revision AB	Allegretto Revision AB
Internrevisor	Johannes Kjellgren	Anna Fredriksson
Vise internrevisor	Daniel Wangler	Eliza Kücükaslan

## Förändringar av medlemskap

### Nya upplåtelser

Inget hyreskontrakt för lägenhet upplåten med hyresrätt har sagts upp, varpå föreningen inte har sålt någon lägenhet och därmed inte gjort någon ytterligare medlemskapsupplåtelse under räkenskapsåret. Därmed är det tidigare antalet på 49 medlemslägenheter av totalt 54, oförändrat.

### Överlåtelser av medlemskap

Det har skett 9 överlåtelser av medlemskap. 1 lägenhet har ingått delat ägandeskap under 2015.

### Genomsnittspris

Det genomsnittliga försäljningspriset per kvm för en medlemslägenhet i föreningen, har ökat från föregående år med 14 186 kr och ligger därmed på 86 395 kr per kvm, för år 2015.





## 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

Upplåtelsebara ytor var följande:	Totalyta:	Procent:	Uppmätt:
<input type="checkbox"/> 49 lägenheter upplåtna med bostadsrätt	2 218 kvm	65 %	2002-11-29
<input type="checkbox"/> 5 lägenheter upplåtna med hyresrätt	211 kvm	6 %	2002-11-29
<input type="checkbox"/> 5 lokaler i gatuplan, upplåtna med hyresrätt	758 kvm	22 %	2013-10-18
<input type="checkbox"/> 10 lokaler i källarplan, upplåtna med hyresrätt	231 kvm	7 %	2013-10-18
Total upplåtelsebar yta:	3418 kvm	100 %	

### Gemensamma utrymmen

- ☐ Ett cykel- och barnvagnsrum i porten på Åsögatan
- ☐ En tvättstuga i källaren
- ☐ En toalett i källaren
- ☐ Ett styrelserum i källaren
- ☐ En möblerad takterrass i söderläge med grillmöjligheter
- ☐ En vind med lägenhetsförråd till samtliga lägenheter

## Förvaltning

- ☐ Kameral förvaltning utfördes av Fastighetsägarna Service AB
- ☐ Teknisk förvaltning utfördes av styrelsen
- ☐ Fastighetstillsyn (rondering & samordna hantverkare) utfördes av styrelseledamot Joakim Åström
- ☐ Fastighetsskötsel utfördes av boende Rune Jäger
- ☐ Fastighetsstädning utfördes av Seguel Stockholm AB
- ☐ Därutöver separata serviceavtal för: Fastighetsjour, Undercentral, Tvättstuga, Ventilation, Sophantering, Vvs, 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 upprättades 2011 och delas upp i tre undergrupper, *Hög prioritet*, *Mellan prioritet* och *Låg prioritet*. Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt.

### Teknisk besiktning

Teknisk besiktning av fastigheten skedde 2013. Inga oväntade brister framkom.

### OVK - Obligatoriskt ventilationskontroll

Ventilationskontroll av lägenheterna skedde 2010. Samtliga lägenheter fick med tiden godkänt. Därefter har hyreslokaler och källarutrymmen åtgärdats, och även dessa är nu godkända.

### Obligatorisk radonkontroll

Radonkontroll av fastigheten skedde vintern 2014 då 10 lägenheter samt 3 lokaler uppmättes. Årsmedelvärdet för fastigheten var 40 Bq/m<sup>3</sup>, vilket ligger under gränsvärdet på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### Brandskyddsbesiktning

Brandskyddsbesiktning utförs halvårsvis av företaget Kidde. Enbart mindre anmärkningar i gemensamma utrymmen och kommersiella lokaler har framkommit, vilka åtgärdas när tid och ekonomi tillåter.

## Utförda renoveringar sedan ombildningen

Följande mer omfattande åtgärder är utförda.

- ☐ 2004 - Stambyte samt nytt ytskikt och ny inredning i badrum
- ☐ 2004 - Nya elstigare och övrigt kablage
- ☐ 2004 - Installation av elektriska rökluckor
- ☐ 2007 - Tvättstuga installeras med ny maskinpark och nya ytskikt
- ☐ 2008 - Komplettering av balkonger mot bakgård
- ☐ 2010 - Byte av plåttak
- ☐ 2010 - Byte av balkonger som vetter mot gata
- ☐ 2010 - Ommålning av fasad som vetter mot gata
- ☐ 2011 - Byte av samtliga värmekablar i tak- och stuprännor
- ☐ 2012 - Installation av ventilation och radiatorer i boxningslokal
- ☐ 2014 - Installation av ny imkanal och frånluftsfläkt i restaurang
- ☐ 2015 - Relining av avloppsledningar i källarens betongplatta, samt byte av golvbrunnar
- ☐ 2015 - Renovering av ytskikt och kanter på bakgården

## Framtida renoveringar

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



- ☐ Fönsterrenovering
- ☐ Installation av säkerhetsdörrar
- ☐ Renovering av ytskikt i trapphus och källarkorridorer
- ☐ Bebygga delar av vinden med lägenheter (stämmobeslut krävs)
- ☐ Renovering av hissar
- ☐ Installation av tilluftsaggregat i Erstagatans trapphus
- ☐ Nya frånluftsfläktar med varvtalsreglering och värmeåtervinning på vinden

## Trivselaktiviteter

Inga städdagar eller trivselaktiviteter har ordnats eftersom intresset är svalt. En ny gasolgrill har införskaffats till takterrassen.

# Ekonomi

## Ekonomiska händelser

- **Fastighetslån**  
Under hösten påbörjades en översyn av fastighetslånen och offerter beställdes från olika låneinstitut. Beslut fattades att flytta samtliga lån från SEB till Handelsbanken där räntan var förmånligare. Därutöver beslöts att öka amorteringstakten och fastställa den till 2 % årligen, vilket innebär ca 30 000 kr per månad. Beslutet fattades hösten 2015 men förändringen trädde i kraft i början av 2016.
- **Bankkonton**  
Bankkonto för månatlig fondering har öppnats för att förbereda en kommande fönsterrenovering. Förhoppningen är att avsätta 250 000 kr per år till detta så kallade fönsterkonto.
- **Månatliga transaktioner**  
Amortering av lån och betalning av räntor sker numera månatligt där det alternativet finns, istället för kvartalsvis. Detta för att uppnå en jämnare cykel i föreningens ekonomi.
- **Bevakning av föreningens ekonomi**  
Styrelsen har infört rutinen att vid varje styrelsemöte ha en djupare genomgång av föreningens ekonomi. Kassören går igenom följande siffror som sammanställs den 5:e varje månad: kontosaldo, månadens intäkter, hyresfordringar, låneskuld, månadens amortering och månadens räntor. Rutinen ger hela styrelsen en tydlig och aktuell bild av föreningens ekonomi.

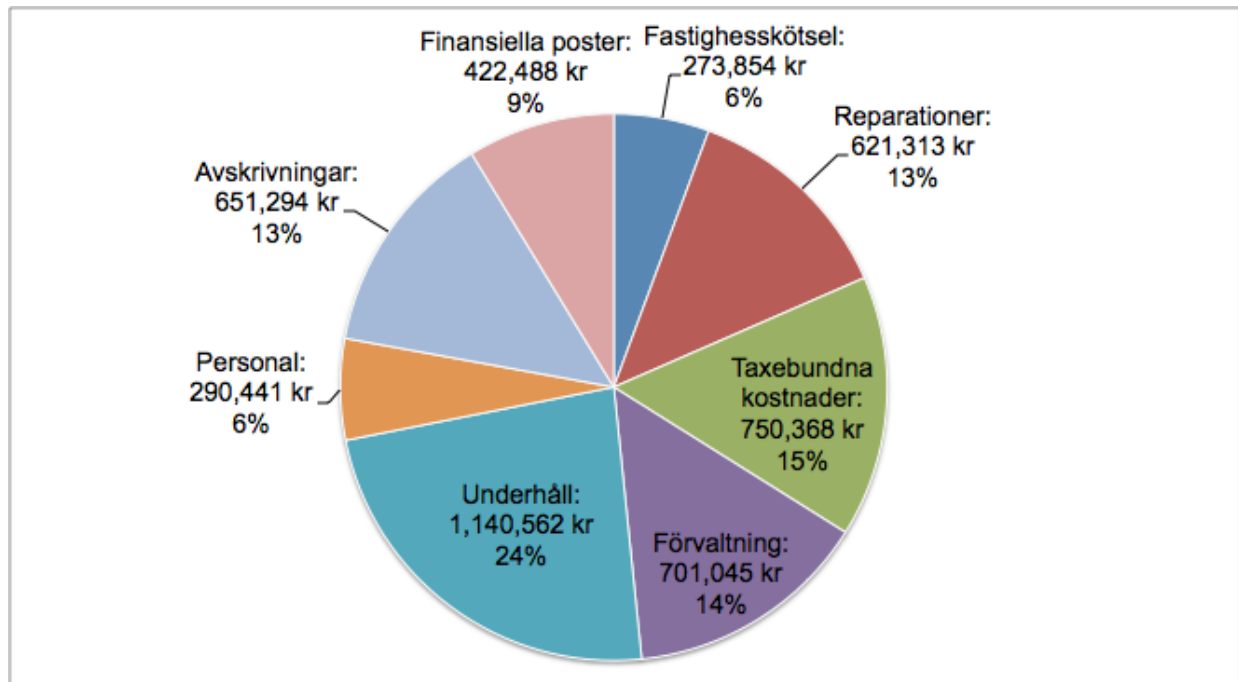
## Ekonomisk fakta

### Regelverket K2

- För årsredovisning har föreningen det förenklade regelverket K2, vilket innebär att resultaträkningens och balansräkningens utformning är i detalj reglerad. Samt att nyttillkomna 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 oäkta intäkter från hyreslägenheter och kommersiella hyresgäster, medan 65 % av ytan genererade äkta intäkter från medlemmar.

- **Momsregistrerad verksamhet**

Föreningen bedrev blandad verksamhet vilket innebär både momsade och icke-momsade intäkter. Av föreningens upplåtelsebara ytor, bestod 71,86 % av momsfri verksamhet, och 28,14 % av momsbelagd verksamhet. Det innebär ett avdrag av 28,14 % av momsen på samtliga fakturor som inte relateras till lägenheter där avdragen är 0 %, eller till affärslokaler där avdragen är 100 %.

- **Värdeår**

Fastighetens värdeår är fastställt till 1941, vilket ligger till grund för beräkning av bland annat taxeringsvärde, fastighetsskatt och fastighetsavgift.

- **Taxeringsvärde**

Byggnad bostäder	26 000 000
Tomtmark bostäder	28 000 000
Byggnad lokaler	5 000 000
Tomtmark lokaler	4 944 000
Summa taxeringsvärde	63 944 000

- **Fastighetsskatt & Fastighetsavgift**

- ☐ Kommunal fastighetsavgift för bostäder är 1243 kr per lägenhet, vilket blev för föregående år 67 122 kr
- ☐ Statlig fastighetsskatt för lokaler med tillhörande tomtmark är 1 % av taxeringsvärdet, vilket blev för föregående år 99 440 kr
- ☐ Ingen övrig skatt utgår



- **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**

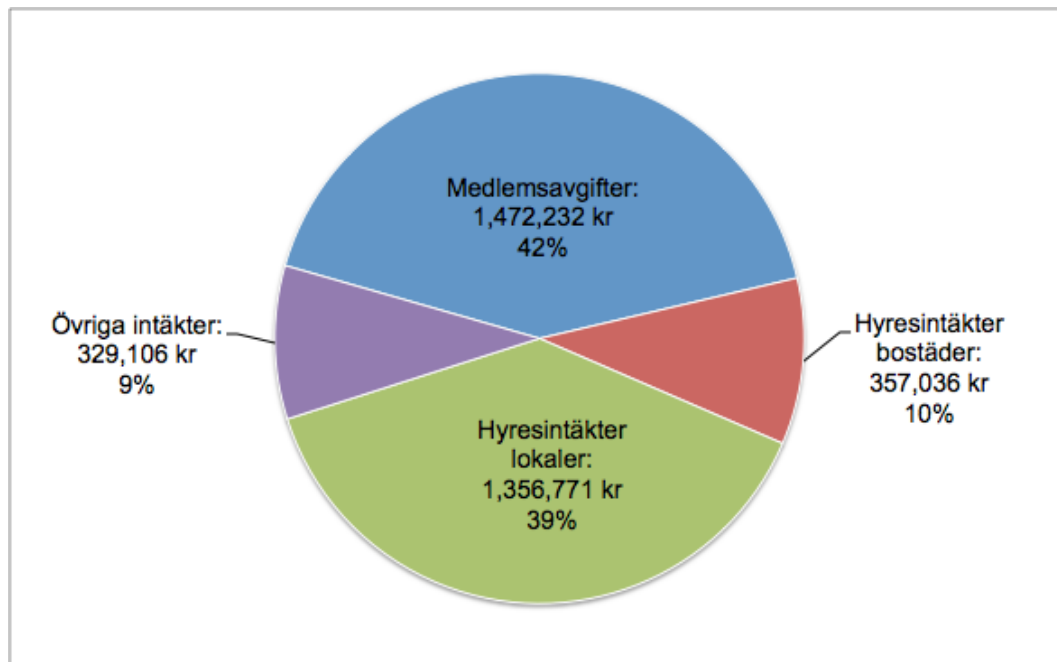
Föreningen hade 2015, 63 % äkta intäkter och 37 % oäkta intäkter. Äkta intäkter avser medlemsavgifter medan oäkta intäkter avser hyra från hyresrätter och kommersiella lokaler. Siffran 63 framräknas genom att tillskriva bostadsrätterna samma genomsnittshyra som hyresrätterna. För att klassificeras som äkta måste medlemsavgifter uppgå till minst 60 %.

## Insatser, Avgifter & Hyror

- **Insatser**

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

- **Fördelning av rörelseintäkter**



- **Avgifter för bostadsrätter**

För lägenheter upplåtna med bostadsrätt höjdes årsavgiften med 2 % från och med första januari 2015. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga avgiften till ca 663 kr per kvm och år.

Utöver avgiften fanns följande månatliga påslag:

<input type="checkbox"/> Bostadsrättsförsäkring:	22 kr
<input type="checkbox"/> Bredband/kabel-tv:	145 kr
<input type="checkbox"/> Altanarrende:	35 kr/kvm (arrende 25 kr, underhåll 10 kr)
<input type="checkbox"/> Andrahandsupplåtelse:	371 kr

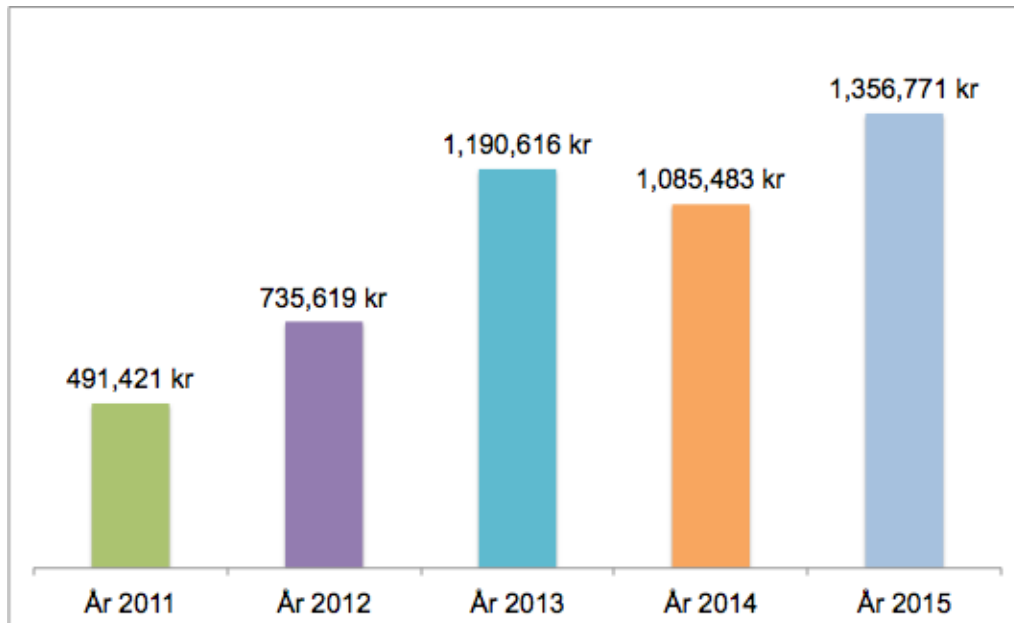
- **Hyror för hyresrätter**

För lägenheter upplåtna med hyresrätt höjdes årshyran med 1,2 % från och med första januari 2015. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga hyran till ca 1 692 kr per kvm och år.

Utöver hyran fanns inga månatliga påslag.



- Flerårig översikt av kommersiella hyresintäkter



## Budget för 2016

Budgeten inför 2016 visade vid upprättande att rörelseintäkterna ligger på ca 3 555 000 kr, samt att rörelsekostnaderna ligger på ca 3 448 000 kr.

## Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 481 800	3 185 243	3 233 169	2 820 616	2 164 066
Rörelseresultat	-863 731	286 492	715 099	231 765	-330 914
Res. efter fin. Poster	-1 286 219	-254 473	136 105	-451 947	-946 127
Balansomslutning	60 937 690	62 380 105	62 096 537	62 265 748	62 399 042
Fond för yttre underhåll	1 008 046	1 086 056	1 277 888	1 086 056	925 028
Soliditet	69,6%	70,1 %	70,9 %	70,4 %	71 %
Belåningsgrad	27 %	27 %	26 %	31 %	32 %
Fastighetslån	17 596 461	17 880 151	16 905 150	17 107 070	17 263 935
per kvm bostadsrättsyta	7 933	8 061	7 621	7 712	7 783
per kvm upplåtelsebar yta	5 148	5 231	4 945	5 004	5 050
Räntekostnad	424 562	542 713	578 992	692 959	633 941
per kvm bostadsrättsyta	191	244	261	312	285
per kvm upplåtelsebar yta	124	158	169	202	185



Uppvärmningskostnad	471 303	553 394	505 512	522 923	518 219
per kvm bostadsrättsyta	212	249	227	235	233
per kvm upplåtelsebar yta	137	161	147	152	151

#### Förklaring av benämningar i Flerårsöversikten

Nettoomsättning = Summan av intäkter

Rörelseresultat = Rörelseintäkter - Rörelsekostnader

Res. efter fin. 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

## Förslag till disposition av resultat

#### Föreningsstämman har att ta ställning till:

<b>Årets resultat</b> (merparten resultatet beror på att reliningsentreprenaden inte kan skrivas av på flera år utan bokförs som kostnad samma år)	-1 286 219
<b>Ansamlad förlust</b> (summan av förluster från tidigare år)	<u>-3 288 679</u>
<b>Totalt</b>	-4 574 898

#### Styrelsen föreslår följande disposition av resultat:

<b>Uttag ur underhållsfond</b> (uttaget bokförs 2016 och hela underhållskostnaden på 1 140 562 kr kan inte tas ut eftersom den tidigare avsatta summan är lägre)	-1 008 046
<b>Avsättning till underhållsfonden</b> (0,3 % årligen av taxeringsvärde)	191 832
<b>Balanserat resultat</b> (förslås överföras till kommande år i ny räkning)	<u>-3 758 684</u>
<b>Totalt</b>	-4 574 898



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 481 800	3 185 243
Övriga rörelseintäkter	2	33 346	157 040
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 515 146</b>	<b>3 342 283</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 437 142	-2 166 727
Övriga externa kostnader	4	-	-19 371
Personalkostnader och arvoden	5	-290 441	-232 190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-651 294	-637 504
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 378 877</b>	<b>-3 055 792</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-863 731</b>	<b>286 491</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 074	1 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 562	-542 713
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-422 488</b>	<b>-540 965</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 286 219</b>	<b>-254 474</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 286 219</b>	<b>-254 474</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 286 219</b>	<b>-254 474</b>





## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	60 417 479	61 013 451
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	34 461	55 441
Summa materiella anläggningstillgångar		60 451 940	61 068 892
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		60 451 940	61 068 892
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 333	273
Övriga fordringar		104 509	33 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 426	100 485
Summa kortfristiga fordringar		200 268	134 273
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		300 586	1 176 940
Summa kassa och bank		300 586	1 176 940
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		500 854	1 311 213
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		60 952 794	62 380 105



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 025 793	46 025 793
Fond för yttre underhåll		1 008 046	1 086 056
Summa bundet eget kapital		47 033 839	47 111 849
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 288 679	-3 112 215
Årets resultat		-1 286 219	-254 474
Summa fritt eget kapital		-4 574 898	-3 366 689
<b>Summa eget kapital</b>		42 458 941	43 745 160
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	17 281 447	17 570 971
Summa långfristiga skulder		17 281 447	17 570 971
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfr skuld		315 014	309 180
Leverantörsskulder		211 614	244 943
Skatteskulder		3 831	19 899
Övriga skulder		138 901	30 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		543 046	459 557
Summa kortfristiga skulder		1 212 406	1 063 974
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		60 952 794	62 380 105

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<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>

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	-	-



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskrivningstid</i>
Byggnad	80-100 år
Inventarier	10-20 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.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och 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.



## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Hyresintäkter & Årsavgifter

	2015	2014
Årsavgifter	1 472 232	1 440 776
Hyrer, bostäder	357 036	347 748
Hyrer, lokaler	1 356 771	1 085 484
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 247	14 202
Utdelning Brandkontoret	4 399	-
Övriga hyresintäkter	269 115	297 033
	<b>3 481 800</b>	<b>3 185 243</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Vidarefaktureringar	13 518	
Försäkring	19 828	12 746
Övrigt	-	144 294
<b>Summa</b>	<b>33 346</b>	<b>157 040</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Fastighetsskötsel	29 761	16 498
Städning	109 265	124 477
Tillsyn, besiktning, kontroller	101 294	2 550
Snöröjning	5 945	-
Sotning	27 589	45 019
	<b>273 854</b>	<b>188 544</b>
<b>Reparationer</b>		
Bostäder	219	8 567
Lokaler	327 219	72 089
Gemensamma utrymmen	99 559	18 384
Målning	16 692	-
Tvättstuga	14 685	6 791
VA/Sanitet	15 259	2 696
Ventilation	14 621	-
El	7 242	7 742
Hisskötsel	-	9 913
Lås	4 225	90 700
Byggnad	121 592	190 382
	<b>621 313</b>	<b>407 264</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	47 224	40 403
Uppvärmning	471 303	553 394
Vatten	46 878	43 610
Sophämtning	134 963	80 512
	<b>700 368</b>	<b>717 919</b>



### Förvaltning

Försäkringspremie	68 245	58 927
Fastighetsavgift bostäder	67 122	65 718
Fastighetsskatt lokaler	99 440	99 440
Trivselkonto	10 974	11 411
Kabel-tv/Bredband/IT	98 958	131 363
Revisionsarvode	16 651	5 600
Förvaltningsarvode ekonomi	106 192	103 645
Panter och överlåtelse	22 040	8 214
Juridiska arvoden	188 056	69 142
Övriga externa tjänster	23 367	29 698
	<hr/>	<hr/>
	701 045	583 158

### Underhåll

Lokaler	595 820	-
Gemensamma utrymmen	-	53 582
VA/Sanitet	-	20 620
Lås	5 858	13 849
Byggnad	518 732	145 024
Tak	20 152	23 357
Gård	-	13 410
	<hr/>	<hr/>
	1 140 562	269 842

### Totalsumma drift- och fastighetskostnader

<hr/>	<hr/>
3 437 142	2 166 727

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	-	8 134
Konsultarvode	-	11 237
<b>Summa</b>	<hr/>	<hr/>
	-	19 371

### Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	99 681	89 512
Lön	139 061	100 699
Sociala kostnader	51 699	41 630
Övriga personalkostnader	-	349
	<hr/>	<hr/>
	290 441	232 190



## Upplysningar till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	65 179 978	64 812 635
Tillfört under året	275 810	367 343
Pågående ombyggnation	-	241 467
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	65 455 788	65 421 445
Ingående avskrivningar	-4 407 995	-3 791 471
Årets avskrivning	-630 314	-616 523
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 038 309	-4 407 994
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>60 417 479</b>	<b>61 013 451</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	31 000 000	31 000 000
Mark	32 944 000	32 944 000
	63 944 000	63 944 000
Bostäder	54 000 000	54 000 000
Lokaler	9 944 000	9 944 000
	63 944 000	63 944 000

### Not 7 Maskiner och inventarier

	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	289 172	289 172
	289 172	289 172
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-233 731	-212 751
-Årets avskrivning enligt plan	-20 980	-20 980
	-254 711	-233 731
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34 461</b>	<b>55 441</b>

### Not 8 Kassa och Bank

	2015	2014
Kassa	8 422	8 206
Sparkonto SEB	3 927	498 912
Sparkonto SHB	32 811	69 834
Sparkonto SHB	-	251 097
Avräkningskonto Fastighetsägarna	255 426	348 891
<b>Summa</b>	<b>300 586</b>	<b>1 176 940</b>



## Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	46 025 793	1 086 056	-3 112 215	-254 474	43 745 160
Förändring					
Disposition enligt stämmobeslut		-78 010	-176 464	254 474	
Årets resultat				-1 286 219	-1 286 219
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 025 793</b>	<b>1 008 046</b>	<b>-3 288 679</b>	<b>-1 286 219</b>	
<b>Totalt bundet eget kapital</b>		<b>47 033 839</b>	<b>Totalt fritt eget kapital</b>		<b>42 458 940</b>
			<b>-4 574 899</b>		

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
SEBO		4,61%	5 071 666		5 080 000
SEBO		1,16%	5 788 265		5 866 401
SEBO		1,92%	3 350 766		3 405 000
SEBO		1,92%	2 510 766		2 553 750
SEBO		2,04%	874 998		975 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-315 014		-309 180
			<b>17 281 447</b>		<b>17 570 971</b>





## Underskrifter

Stockholm 2016-05-02

Joakim Åström  
Ordförande

Sara Hallgren Ohman  
Kassör

William Boström  
Sekreterare

Ewa Malm  
Projektansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-05-09

Jan Gustafsson  
Auktoriserad revisor

Eliza Küçükaslan  
Internrevisor

# Revisionsberättelse

**Till årsstämman i Brf Veken 1**  
Org.nr 769604-9944

## Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Veken 1 för räkenskapsåret 2015.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Den auktoriserade revisorn har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

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 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Veken 1 för år 2015.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

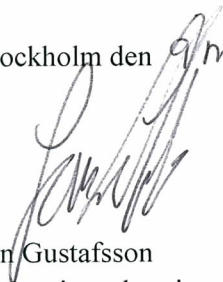
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

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

Stockholm den 9 maj 2016



Jan Gustafsson  
Auktoriserad revisor