

Brf Veken 1

Org nr 769604-9944

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2008



Verksamhetsberättelse

Styrelsen för Brf Veken 1 lämnar följande redovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.

Inledning

Brf Veken 1 bildades den 28 oktober 1999. Föreningens ekonomiska plan är registrerad den 12 december 2002. Föreningen äger fastigheten Veken 1 sedan den 19 december 2002.

Fastigheten är belägen i Stockholm och omfattar per den 31 december 2008:

45 lägenheter upplåtna med bostadsrätt,
9 lägenheter upplåtna med hyresrätt,
4 butiks-, restaurang- resp. kontorslokaler och
4 lagerlokaler

Byggnaden Erstagatan uppfördes 1939 och byggnaden Åsögatan ca 1910. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 3 261,5 kvm varav 792 kvm nyttjas affärsmässigt.

Styrelse

Dominik Starke	Ordförande
Karin Hellerstedt	Ledamot
Maria Lahne	Ledamot
Katrin Friberg	Ledamot
Eva Snis	Suppleant
Daniel Wangler	Suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Angelica Lundqvist och Anders Boajé.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Fastighetens förvaltning och skötsel

Fastighetens kamerala förvaltning och fastighetsskötseln ombesörjs av Nordstaden AB, tfn 08-32 40 60. Teknisk förvaltning ombesörjs av Starke konsult.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DS", "ml", "KF", and "WS".

Lån 2009-02-28

6 860 000 kr med rörlig ränta
6 000 000 kr med fast ränta 4,22 %
2 000 000 kr med fast ränta 4,33 %
2 000 000 kr med rörlig ränta
3 600 000 kr med rörlig ränta

Försäkringar

Fastighetsförsäkring är tecknad i Adeförsäkring/Trygg Hansa.

Fastighetsunderhåll

Verksamhetens kostnad för reparationer, drift och underhåll uppgick till 804 149 kr.

Allmänt:

2004:

- Fastigheten genomgick stambyte (v/a, el-stigare och installationer).
- I samband med stambyte installerades ett infällt fastighets-LAN med koppling till Stokabs fibernät; kostnad för 10Mbps/s upp/ned och fast IP-adress är 205 kr/månad och boende tecknar avtal direkt med tjänsteoperatören Ownit (100 Mbps/s f.n. 320 kr/månad).
- Föreningens 9 hyresrätter totalrenoverades.

2005:

- Fastighetens 2 rökluckor har bytes mot ljuskupoler med rök-evakuerings-funktion inkl. styrcentral.
- Fastighetens rökkanaler som betjänar öppna eldstäder tätades och provtrycktes.

2006:

- Fastighetens tak- och stuprännor utrustades med värmeslingor för att hämma isbildning under vintertid.

2007:

- Renovering av takfläkt som betjänar mekanisk frånluft Erstagatan.
- Div. upprustning av takaltanen.
- Inrättning av passage för barnvagnar och grovsopshämtning via porten Åsögatan.
- Tvättstugan fick ny öppen planlösning, totalrenoverades och utrustades med ny maskinpark.

Verksamhetsår 2008 till mars 2009:

- Fastigheten energideklarerades.
- Nytt grovsoprum inrättades en halv trappa upp på Åsögatan.
- Byggnation av 6 balkonger och 6 evakueringsbalkonger mot gården.
- Renovering av 4 befintliga balkonger mot gården.
- Rensning av ventilationskanaler i fastigheten.

Planerade åtgärder för kommande verksamhetsår:

- Renovering av 15 balkonger som vetter mot Erstagatan.

✶

D.S.
M. [signature]
K.S.

Upp- och överlåtelser

- Under året skedde 6 överlåtelser
- Den 1 feb 2009 tillföll föreningen en lägenhet tidigare upplåten med hyresrätt. Lägenheten kommer under våren 2009 att upplåtas med bostadsrätt till marknadsvärde.

Resultatdisposition

Föreningens ekonomi framgår av bifogade resultat- och balansräkning.

Styrelsen föreslår att årets resultat 78 852 kr balanseras i ny räkning. 

D.S.
mm
KP
KAB

RESULTATRÄKNING

2008

2007

Nettoomsättning	Not 1	2 508 493	2 644 818
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-33 395	-88 045
Drift	Not 2	-770 754	-783 535
Administrationskostnader	Not 2	-327 944	-345 786
Fastighetsskatt		-126 720	-171 520
Avskrivningar	Not 5,6&7	-263 623	-207 838
Summa fastighetskostnader		-1 522 436	-1 596 724
Rörelseresultat		986 057	1 048 093
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster	Not 3	9 997	11 100
Räntekostnader o liknande poster	Not 4	-914 414	-888 532
Summa resultat från finansiella poster		-904 417	-877 432
Resultat efter finansiella poster		81 640	170 661
Skatt på pga ändrad taxering		-2 788	-2 815
Årets resultat		78 852	167 846

ME KH KBT

BALANSRÄKNING

2008-12-31

2007-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 5	58 056 302	57 856 556
Installationer	Not 6	40 732	46 551
Maskiner och inventarier	Not 7	126 868	144 950
Summa materiella anläggningstillgångar		58 223 902	58 048 056

Summa anläggningstillgångar

58 223 902

58 048 056

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyes-,avgifts-och kundfordringar		2 008	9 473
Övriga kortfristiga fordringar		1 424	1 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	116 882	83 364
Summa kortfristiga fordringar		120 314	94 547

Kassa och bank

Not 9

575 509

842 417

Summa omsättningstillgångar

695 823

936 964

SUMMA TILLGÅNGAR

58 919 726

58 985 021

[Handwritten signature]

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital	Not 10		
Bundet eget kapital			
Insatser		35 578 515	35 578 515
Upplåtelseavgifter		2 226 769	2 226 769
Fond för yttre underhåll		471 600	340 200
Summa bundet eget kapital		38 276 884	38 145 484
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-801 471	-837 917
Årets resultat		78 852	167 846
Summa fritt eget kapital		-722 619	-670 071
Summa eget kapital		37 554 265	37 475 413
Skulder			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 11	20 460 000	20 100 000
Summa långfristiga skulder		20 460 000	20 100 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		339 453	682 849
Skatteskulder		195 231	398 195
Övriga kortfristiga skulder		69 141	39 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	301 636	289 322
Summa kortfristiga skulder		905 461	1 409 608
Summa skulder		21 365 461	21 509 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 919 726	58 985 021
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		22 600 000	22 600 000
varav i eget förvar		0	0
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

KH 240
P. S. P.

Finansieringsanalys

	2008	2007
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	986 057	1 048 093
Avskrivningar	263 623	207 838
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag	9 997	11 100
Erlagd ränta	-914 414	-888 532
Betald inkomstskatt	-2 788	-2 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	342 475	375 684
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-25 767	-3 720
Ökning (+) / (-) minskning av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-504 147	530 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-187 439	902 611
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	-439 469	-1 404 097
Investering i inventarier	0	-146 794
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-439 469	-1 550 891
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder i kreditinstitut	-140 000	-88 705
Upptagna lån	500 000	1 364 950
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	360 000	1 276 245
Årets kassaflöde	-266 908	627 964
Likvida medel vid årets början	842 417	214 453
Likvida medel vid årets slut	575 509	842 417
	-266 908	627 964

D.S.
K.F.
K.H.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Brf Veken 1 årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivning enligt plan med start 0,25% tills full avskrivning uppnås år 2015.

Byggnader	85 år
Förbättringsarbeten	20 år
Installationer	10 år

Denna avskrivningsplan har antagits from 2005. Tidigare har avskrivningar gjort med 1,5% av anskaffningsvärdet.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition.

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna göras med 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar som har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

X

D.S.
✓ K.A. 2013

Not 1

2008

2007

Nettoomsättning

Årsavgifter	1 171 272	1 171 272
Hyror bostäder	514 368	500 808
Hyror lokaler	674 687	640 425
Värmeavgifter	113 496	140 676
Återbet el från 2006	0	145 850
Övriga intäkter	34 670	45 787
	2 508 493	2 644 818

Not 2

Driftskostnader och administrationskostnader

Driftskostnader

El	57 712	46 755
Fjärrvärme	448 794	469 024
Vatten	42 495	59 700
Sophämtning	43 592	45 940
Fastighetsskötsel	35 781	35 041
Städning	50 381	65 890
Fastighetsförsäkring	34 212	33 055
Kabel-tv	50 348	47 952
Övrigt	7 439	-19 820
Summa driftskostnader	770 754	783 535

Administrationskostnader

Anställda och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd

Följande ersättning har utgått

Revisionsarvoden	4 485	18 565
Styrelsearvode	61 500	39 700
Arbetsgivaravgifter	19 938	11 877
Kameral förvaltning	80 950	78 598
Teknisk förvaltning	121 624	103 039
Konsultarvoden	17 397	58 643
Övriga kostnader	22 049	35 363
Summa Administrationskostnader	327 944	345 786

Not 3

Ränteintäkter och liknande poster

Ränta postgiro och bank	9 956	11 076
Skattefria ränteintäkter	41	24
Summa ränteintäkter och liknande poster	9 997	11 100

Not 4

Räntekostnader och liknande poster

Ränta fastighetslån	902 630	881 716
Skattefria räntekostnader	11 095	6 816
Ränta övrigt	689	0
Summa räntekostnader och liknande	914 414	888 532

DS.
m KTA
KF 2008

Not 5	2008-12-31	2007-12-31
Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	26 250 479	26 250 479
Ombyggnad	13 162 384	11 758 287
Årets förbättringsarbeten	439 469	1 404 097
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 852 332	39 412 863
Ingående avskrivningar	-1 357 853	-1 157 679
Årets avskrivningar	-239 723	-200 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 597 576	-1 357 853
Utgående restvärde enligt plan	38 254 756	38 055 010
Ny avskrivningsplan har antagits from 2005		
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	19 801 546	19 801 546
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 801 546	19 801 546
Utgående bokfört värde byggnad och mark	58 056 302	57 856 556
Taxeringsvärde byggnad	20 470 000	20 470 000
Taxeringsvärde mark	23 322 000	23 322 000
	43 792 000	43 792 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	37 600 000	37 600 000
Lokaler	6 192 000	6 192 000
	43 792 000	43 792 000

Not 6

Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	58 188	0
Årets inköp	0	58 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 188	58 188
Ingående avskrivningar	-11 638	-5 819
Årets avskrivningar	-5 819	-5 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 456	-11 638
Utgående restvärde enligt plan	40 732	46 551

DS
KTH
AG

Not 7	2008-12-31	2007-12-31
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	146 795	0
Årets inköp	0	146 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 795	146 795
Ingående avskrivningar	-1 845	0
Årets avskrivningar	-18 082	-1 845
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 927	-1 845
Utgående restvärde enligt plan	126 868	144 950

Not 8

Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	36 367	34 212
Kabel Tv	13 329	12 587
Förvaltning	30 984	29 183
Städ	3 750	3 750
Övrigt	32 452	3 633
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	116 882	83 365

Not 9

Kassa och bank		
Postgiro	151 605	69 819
Konto SEB	12 844	768 771
Konto HB	214 355	3 826
Konto HB balkong	196 704	0
Summa kassa och bank	575 509	842 417

Not 10

Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Redovisat vid slutet av 2007	35 578 515	2 226 769	340 200	-837 917	167 846
Överföring av 2007 års resultat				167 846	-167 846
Årets avsättning till yttre fond			131 400	-131 400	
Årets resultat					78 852
Belopp vid årets utgång	35 578 515	2 226 769	471 600	-801 471	78 852

D.S.
KTH
KTH

Not 11

Skulder till kreditinstitut

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2008-12-31	Lånebelopp 2007-12-31
SEB	2,22%	Rörligt	6 860 000	7 000 000
HB	4,09%	2009-01-30	2 000 000	2 000 000
HB	4,22%	2010-01-30	6 000 000	6 000 000
HB	4,33%	2011-01-30	2 000 000	2 000 000
HB		Rörligt	0	2 000 000
HB		Rörligt	0	1 100 000
HB	5,55%	Rörligt	3 600 000	0
Summa			20 460 000	20 100 000
Varav kortfristig del			140 000	0

Not 12

Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror/avgifter	215 402	173 304
Uppl räntor	1 704	1 983
Beräknat arvode för revision	15 000	20 000
Övriga poster	69 530	94 035
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	301 636	289 322

Stockholm den 18 mars 2009

Brf Veken 1



Dominik Starke
Ordförande



Karin Hellerstedt
Ledamot



Eva Lahne
Ledamot



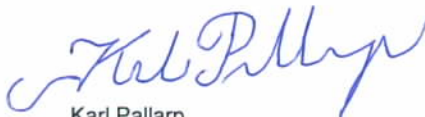
Katrin Friberg
Ledamot

Revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5

2009



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Karl Pallarp
Internrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Veken 1

769604-9944

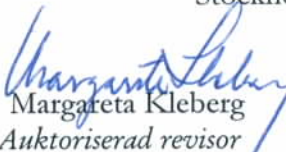
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Veken 1 för räkenskapsåret 2008.01.01 - 2008.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag till vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 maj 2009


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Karl Pallarp
Intern revisor