

Årsredovisning

Brf Veken 1



Räkenskapsåret

2016-01-01 till 2016-12-31

769604-9944

Innehållsförteckning:

Sida:

Förvaltningsberättelse	1 - 12
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
Rollbesättning	4
Förändringar av medlemskap	4
Fastighet	5
Förvaltning	5
Försäkringar	5
Besiktningar	6
Utförda renoveringar sedan ombildningen	6
Framtida renoveringar	7
Trivselaktiviteter	7
Ekonomi	7 - 10
Ekonomiska händelser	7
Ekonomisk fakta	7
Insatser, Avgifter & Hyror	9
Budget	10
Förändringar i eget kapital	10
Flerårsöversikt	11
Förslag till disposition av resultat	12
Ekonomisk berättelse	13 - 20
Resultaträkning	13
Balansräkning	14 - 15
Redovisningsprinciper	16
Noter till resultaträkning	17 - 18
Noter till balansräkning	19 - 20
Övriga noter	20
Underskrifter	21
Revisionsberättelse	De två sista sidorna



Förvaltningsberättelse

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

Information om verksamheten

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

Nedanstående registreringar har skett hos Bolagsverket:

- | | |
|--|------------------|
| • Bostadsrättsföreningen Veken 1 registrerades | 28 oktober 1999 |
| • Föreningens ekonomiska plan registrerades | 12 december 2002 |
| • Föreningens nuvarande stadgar registrerades | 20 juli 2015 |

Väsentliga händelser

Renoveringsprojekt

- **Restaurangens entrédörr**
Den gamla entrédörren till restaurangen hade nått sin tekniska livslängd och en ny sådan beställdes från Lindborgs Snickeri. Kostnaden delades med hyresgästen.
- **Hörnbalkonger**
Sprickbildning hade uppstått kring hörnbalkongerna varpå en besiktningsman anlätades för felsökning. Felaktig avrinning från balkongerna konstaterades och åtgärdades. Även de uppkomna sprickorna i putsen lagades och arbetet utfördes inom garantitiden.
- **Uteplatser på bakgården**
För de sex lägenheter med markanslutning mot bakgården byggs uteplatser. Utformningen av uteplatserna byggdes enhetligt. Föreningen står nu som ägare och har därmed underhållsansvaret för dessa. Berörda lägenheter väljer sedan om de önskar arrendera uteplatserna.
- **Ventilationshus på bakgården**
Bakgårdens ena ventilationshus har rivits eftersom det inte längre fyller någon funktion samt störde ventilationen i två av källarlokalerna.
- **Blomlådor till takterrass**
Nya blomlådor av tryckimpregnerat virke beställdes till takterrassen.



- **Energioptimering**

En genomgång och optimering av energisystemet utfördes av företaget Värmex AB. Entreprenaden innebar demontering av vattenburna handdukstorkar, montage av nya radiatortermostater, samt justering av samtliga radiatorer och värmestammar, detta för att uppnå önskad effekt.

- **Takvärmeanläggning**

Efter besiktning av värmeslingor i takrännor och stuprör, byttes delar av dessa ut för att upprätthålla nödvändig funktionalitet.

- **Belysningsarmaturer**

Nya takarmaturer för belysning av Erstagatans trapphus beställdes. Hälften av armaturerna har batteribackup för att underlätta eventuell utrymning vid strömbortfall. Montage skedde februari 2017.

Administrativa projekt

- **Röritningar**

Efter att relining och enstaka omläggningar av avloppsledningarna i källargolvet utförts, behövdes nya uppdaterade ritningar över avloppssystemet. Ritningsföretaget Ductor AB anlätades för uppdraget.

- **Utredning översvämning**

I juli 2016 inträffade en översvämning i källaren efter ett skyfall. En omfattande utredning gjordes både av Stockholm Vatten och föreningen utan att kunna fastställa varför avloppsvattnet trängde upp i golvbrunnarna.

- **Komplettering av balkonger**

Föreningen har möjlighet att bygga ytterligare 4 balkonger mot bakgården. Förfrågningsunderlag i form av ritningar för detta har framtagits.

Förändringar i avtal med leverantörer

- **Avtal för kontroll av undercentral**

Det tidigare avtalet för service och kontroll av undercentralen med företaget Energiekonomi AB sades upp eftersom det visat sig finnas kunskapsbrister. Ett nytt avtal har tecknats med Värmex AB och gäller från och med årsskiftet 2017.

- **Avtal för brandskyddsbesiktning**

Det tidigare avtalet som ingåtts med brandskyddsföretaget Kidde sades upp eftersom kommunikationen inte fungerade samt att protokollföringen var undermålig. Ett nytt avtal tecknades med Brandsäkra AB som gäller från och med årsskiftet 2017.

Förändringar i avtal med kommersiella hyresgäster

- **Boxningsklubben Linnéa**

Boxningsklubben har haft fortsatt likvida svårigheter och istället för att försätta hyresgästen i konkurs har föreningen förlängt hyresrabatten. Rabatteringen av hyran har villkorats med att hyresgästen fått fränsäga sig besittningsrätten samt att uppsägningstiden övergått till en ömsesidig tid om nio månader. Villkoren är satta för att ge hyresgästen incitament att gå tillbaka till ursprungligt avtalad hyra. Inget nytt hyresavtal upprättades efter dess utgång i september 2016, utan kompletterades enbart med bilaga enligt ovan nämnda villkor.



- **Ny hyresgäst till Ersta Studio**

Hyresgästen som hade Ersta Studio (beläget vid boxningslokalen) överlät sitt hyresavtal till Gh Produktioner AB. Överlåtelsen trädde i kraft den första september 2016.

- **Källarlokalerna**

Av de 10 hyreslokalerna i källarplanet har 7 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 2018
➤ 8004	Davinci Tattoo Studio	1 oktober 2018
➤ 8005	Ramenramen AB	1 oktober 2019
➤ 8006	Street Monkey Architects AB	1 oktober 2018
➤ 9016	Puch Studio (musikstudion)	1 januari 2018
➤ 9001, 9002, 9003, 9004, 9008, 9011, 9012, 9015, 9018		Löper i intervaller om tre månader

Medlemsinformation

Stämmor

Årsmöten

Styrelsen kallade till årsmöte som hölls 29 maj 2016. På mötet deltog 22 röstberättigade medlemmar varav 1 via fullmakt. Stämman beslöt bland annat följande:

- att fastställa resultat- och balansräkningen
- att föreningens resultat skulle överföras till kommande år
- att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet

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.

Vekenaktuellt

Föreningens nyhetsblad Vekenaktuellt har sammanställts och delgivits de boende 4 gånger, mars, juni, augusti och december. Nyhetsbladet e-postas samt sätts upp på anslagstavlor.

Öppna frågestunder

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



Hemsida

Föreningens hemsida är i förhållande till andra bostadsrättsföreningars hemsidor mycket informativ samt uppdateras kontinuerligt.

Rollbesättning

	Från 1:a januari till och med årsmötet den 29 maj	Från och med den 30 maj till den 31 december
Styrelse		
Ordförande	Joakim Åström	Joakim Åström
Sekreterare	William Boström	-
Kassör	Sara Hallgren Öhman	Mattias Söderlind
Projektansvarig	Ewa Malm	Ewa Malm
Suppleant	Anna Berglind	Anna Berglind
Suppleant	Karin Sellin	Jonas Villhelmsson
Suppleant	Karin Bekérus	-
Valberedning		
Sammanställande	Tobias Nilsson	Johannes Kjellgren
Ledamot	Eva Snis	Eva Snis
Ledamot	Johannes Kjellgren	Anna Henjer
Revisorer		
Auktoriserad revisor	Allegretto Revision AB	Allegretto Revision AB
Lekmannarevisor	Anna Fredriksson	Karin Sellin
Vise lekmannarevisor	Eliza Küçükaslan	-

Förändringar av medlemskap

Nya upplåtelser

Inget hyreskontrakt för lägenhet har sagts upp och föreningen har därmed inte sålt någon lägenhet eller gjort ytterligare medlemskapsupplåtelse. Därmed är det tidigare antalet medlemslägenheter 49 av totalt 54, oförändrat.

Överlåtelser av medlemskap

Det har skett sex överlåtelser av medlemskap under 2016.

Genomsnittspris

Det genomsnittliga försäljningspriset för en lägenhet i föreningen har ökat från föregående år med 3 198 kr per kvm och ligger därmed på 89 593 kr per kvm för 2016.



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:
➤ 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 upplåtelsebar yta:	3418 kvm	100 %	

Gemensamma utrymmen

- Ett cykel- och barnvagnsrum i trapphuset 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
- Bakgård utan inredning eller utsmyckning

Förvaltning

- Ekonomisk 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
- Därutöver separata serviceavtal för: Fastighetsstädning, Fastighetsjour, Undercentral, Tvättstuga, Ventilation, Soppantering, 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 av lägenheterna skedde 2010. Samtliga lägenheter fick med tiden godkänt. Därefter har hyreslokaler och källarutrymmen åtgärdats, och även de har godkända ventilationsflöden. Ventilationskontroll har även utförts våren 2017 vars protokoll delges efter årsmötet.

Obligatorisk radonkontroll

Radonkontroll av fastigheten skedde vintern 2014 då 10 lägenheter samt 3 lokaler uppmättes. Årsmedelvärdet för fastigheten var 40 Bq/m³, vilket ligger under gränsvärdet på 200 Bq/m³.

Brandskyddsbesiktning

Brandskyddsbesiktning utfördes halvårsvis av brandskyddsföretaget Kidde. Enbart mindre anmärkningar i gemensamma utrymmen och kommersiella lokaler har framkommit.

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 installeras
- 2004 - Elektriska rökluckor till trapphusen installeras
- 2007 - Tvättstuga renoveras och får nytt ytskikt och ny maskinpark
- 2008 - Balkonger 6 av 10 möjliga byggs mot bakgård
- 2010 - Plåttak och takstegar byts ut
- 2010 - Balkonger mot gata byts ut
- 2010 - Fasad mot gata målas
- 2011 - Värmekablar i tak- och stuprännor byts ut
- 2012 - Ventilationssystem och radiatorer installeras i boxningslokal
- 2014 - Ny frånluftskanal och frånluftsfläkt installeras för restaurang
- 2015 - Avloppsledningar i källarens betongplatta relinas och golvbrunnar byts ut
- 2015 - Bakgårdens ytskikt och kanter renoveras
- 2016 - Uteplatser på bakgård byggs för lägenheter med markanslutning
- 2016 - Handduktorkar kopplade till varmvattnet demonteras



Framtida renoveringar

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

- Renovering av fönster
- Renovering 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

Inga städdagar eller trivselaktiviteter har ordnats eftersom intresset är svalt. Endast blomsterarrangemang på takterrassen sommartid och julgran på bakgården juletid har ordnats.

Ekonomi

Ekonomiska händelser

- **Fastighetslån**

Under våren löstes fastighetslånen på SEB och flyttades över till Stadshypotek. Trots kostnaden att lösa det bundna lånet konstaterades en ekonomisk fördel på sikt. I samband med övergången höjdes fastighetslånet för att täcka ränteskillnadsersättningen.

Föreningen har därefter en amorteringstakt på ca 2 % årligen, vilket motsvarar 30 000 kr i månaden. Styrelsen valde 1/3 rörligt och 2/3 bundet och har därmed sänkt räntekostnaden.

- **Bankkonton**

Bankkonto för månatlig fondering har öppnats för att förbereda för en kommande fönsterrenovering. Avsättning sker med 25 000 kr i månaden och påbörjades i oktober.

- **Bevakning av föreningens ekonomi**

Styrelsen har en månatlig rutin av sammanställning och genomgång av föreningens ekonomi. Kassören redovisar då kontosaldo, månadens intäkter, hyresfordringar, låneskuld, månadens amortering och månadens räntor. Rutinen ger styrelsen en tydlig och aktuell bild av ekonomin.

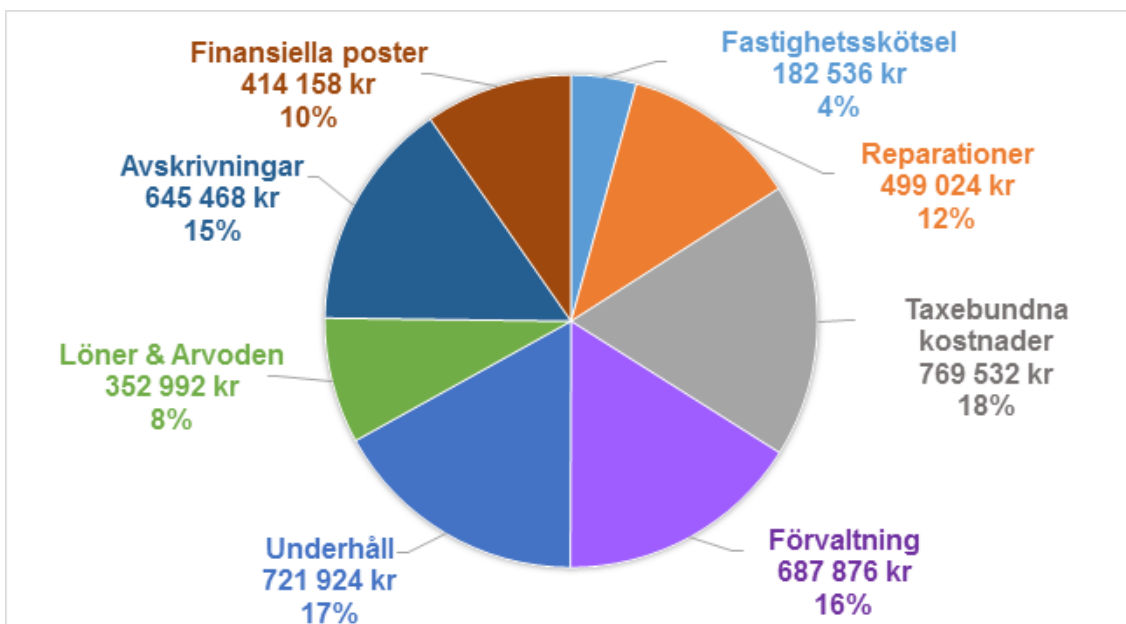
Ekonomisk fakta

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 oäkta intäkter från hyreslägenheter och kommersiella hyresgäster, medan 65 % av ytan genererade äkta intäkter från medlemmar.

- **Momsregistrerad verksamhet**

Föreningen har frivillig skattskyldighet, alltså valt att ha både momsbelagda och momsfria intäkter. Av föreningens upplåtelsebara ytor, bestod 71,07 % av momsfri verksamhet, och 28,93 % av momsbelagd verksamhet. Det innebär ett avdrag av 28,93 % av momsen på samtliga fakturor som inte relateras till lägenheter där avdragen är 0 %, eller till affärslokaler där avdragen är 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 fastighetstaxering och ska motsvara 75 % av marknadsvärdet

	2016	2015
➤ Tomtmark bostäder	37 000 000	28 000 000
➤ Tomtmark lokaler	6 000 000	4 944 000
➤ Byggnad bostäder	33 000 000	26 000 000
➤ Byggnad lokaler	7 000 000	5 000 000
Summa taxeringsvärde	83 000 000	63 944 000

- **Fastighetsskatt & Fastighetsavgift**

- Kommunal fastighetsavgift för bostäder var 1 268 kr per lägenhet, vilket blev totalt 68 472 kr
- Statlig fastighetsskatt för lokaler med tillhörande tomtmark är 1 % av taxeringsvärdet, vilket totalt 130 000 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 2016, 67 % äkta intäkter och 33 % 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 uppgå till minst 60 %.

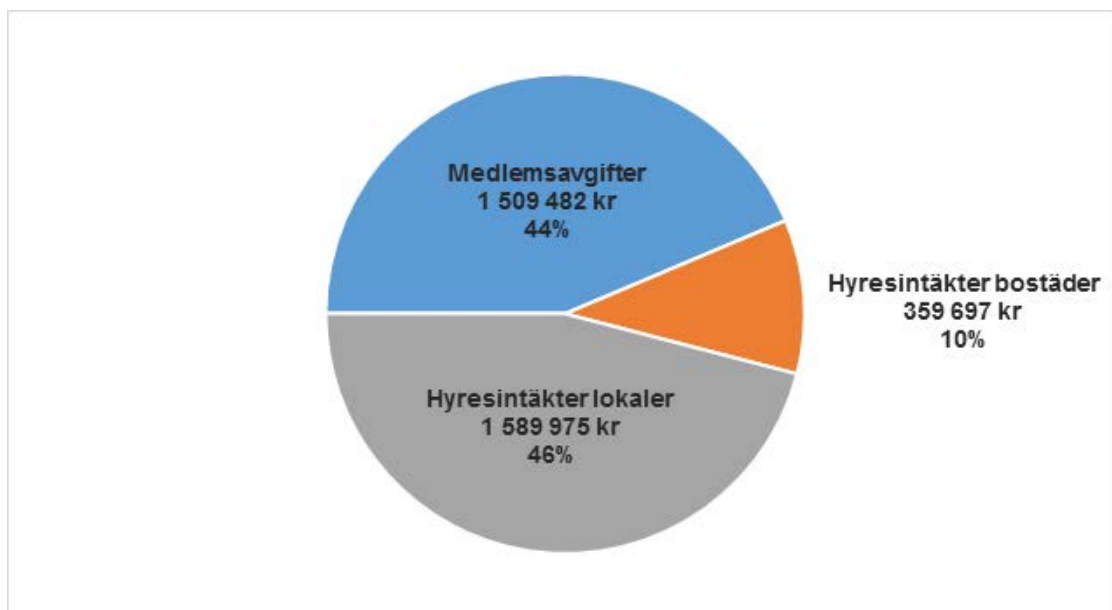
Insatser, Avgifter & Hyror

- **Insatser**

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

- **Fördelning av 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 % från och med första januari 2016. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga avgiften till ca 680 kr per kvm och år.

Utöver avgiften fanns följande månatliga påslag:

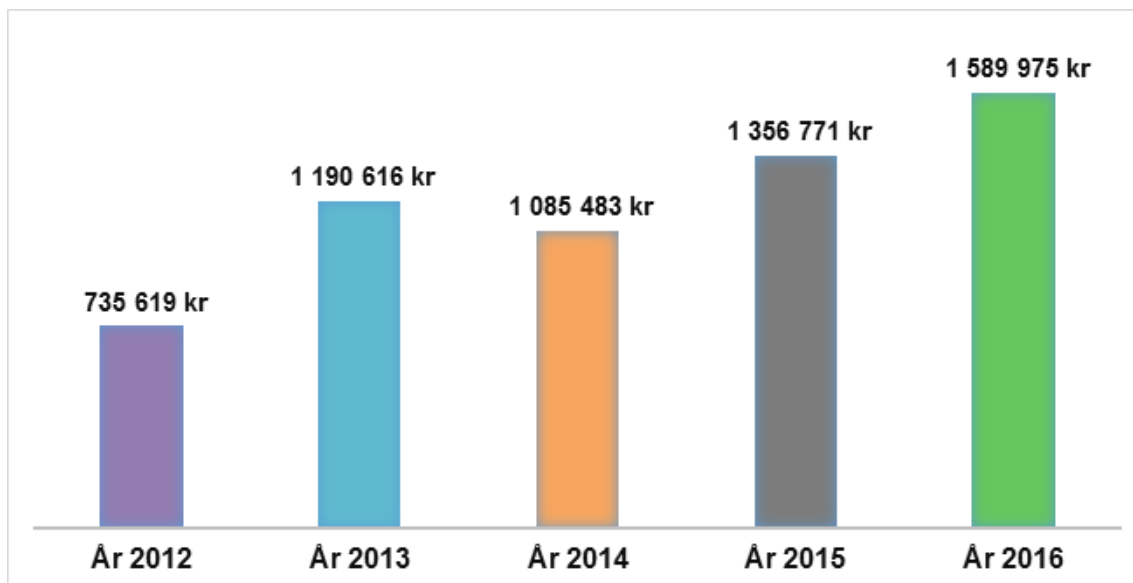
- Bostadsrättsförsäkring: 22 kr
- Bredband/kabel-tv: 145 kr
- Altanarrende: 35 kr/kvm (för berörda parter)
- Andrahandsupplåtelse: 371 kr (för berörda parter)

- **Hyror för hyresrätter**

För lägenheter upplåtna med hyresrätt höjdes årshyran med 0,9 % från och med första mars 2016. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga hyran till ca 1 792 kr per kvm och år. Utöver hyran fanns inga månatliga påslag.



- Flerårig översikt av kommersiella hyresintäkter



Budget för 2017

Vid upprättande av budget inför 2017 visade beräkningarna följande resultat:

- Rörelseintäkterna beräknas ligga på ca 3 801 000 kr
- Rörelsekostnaderna beräknas ligga på ca 3 153 000 kr

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 093 253	7 932 540	1 008 046	-3 288 679	-1 286 219	42 458 940
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			191 832	-191 832		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 008 046	1 008 046		
Balanseras i ny räkning				-1 286 219	-1 286 219	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-477 374	-477 374
Belopp vid årets utgång	38 093 253	7 932 540	191 832	-3 758 685	-477 374	41 981 566



Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 747 627	3 481 800	3 185 243	3 233 169	2 820 616
Rörelseresultat	-63 215	-863 731	286 492	715 099	231 765
Resultat efter finansiella poster	-477 373	-1 286 219	-254 473	136 105	-451 947
Balansomslutning	60 695 231	60 952 794	62 380 105	62 096 537	62 265 748
Underhållsfond	191 832	1 008 046	1 086 056	1 277 888	1 086 056
Soliditet	69,2	69,6%	70,1 %	70,9 %	70,4 %
Belåningsgrad	21%	27 %	27 %	26 %	31 %
Fastighetslån	17 510 000	17 596 461	17 880 151	16 905 150	17 107 070
per kvm bostadsrättsyta	7 732	7 933	8 061	7 621	7 712
per kvm upplåtelsebar yta	5 017	5 148	5 231	4 945	5 004
Räntekostnad	416 285	424 562	542 713	578 992	692 959
per kvm bostadsrättsyta	187	191	244	261	312
per kvm upplåtelsebar yta	121	124	158	169	202
Uppvärmningskostnad	492 803	471 303	553 394	505 512	522 923
per kvm bostadsrättsyta	222	212	249	227	235
per kvm upplåtelsebar yta	144	137	161	147	152

Förklaring av 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



Förslag till disposition av resultat

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	-477 374
Ansamlad förlust (summan av förluster från tidigare år)	<u>-3 758 685</u>
Totalt	-4 236 059

Styrelsen föreslår följande disposition av resultat:

Uttag ur underhållsfond	-158 660
Avsättning till underhållsfonden (0,3 % årligen av taxeringsvärde)	249 000
Balanserat resultat (föreslås överföras till kommande år i ny räkning)	<u>-4 326 399</u>
Totalt	-4 236 059

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	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 747 627	3 481 800
Övriga rörelseintäkter	3	48 510	33 346
Summa rörelseintäkter		3 796 137	3 515 146
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 860 892	-3 437 142
Övriga externa kostnader		-	-
Personalkostnader och arvoden	5	-352 992	-290 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-645 468	-651 294
Summa rörelsekostnader		-3 859 352	-4 378 877
Rörelseresultat		-63 215	-863 731
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 127	2 074
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 285	-424 562
Summa finansiella poster		-414 158	-422 488
Resultat efter finansiella poster		-477 373	-1 286 219
Resultat före skatt		-477 373	-1 286 219
Skatter			
Årets resultat		-477 374	-1 286 219



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	59 787 167	60 417 479
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	19 305	34 461
Summa materiella anläggningstillgångar		59 806 472	60 451 940
Summa anläggningstillgångar		59 806 472	60 451 940
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 823	3 333
Övriga fordringar		33 996	104 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 293	92 426
Summa kortfristiga fordringar		79 112	200 268
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	809 647	300 586
Summa kassa och bank		809 647	300 586
Summa omsättningstillgångar		888 759	500 854
SUMMA TILLGÅNGAR		60 695 231	60 952 794



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 025 793	46 025 793
Fond för yttre underhåll		191 832	1 008 046
Summa bundet eget kapital		46 217 625	47 033 839
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 758 685	-3 288 679
Årets resultat		-477 374	-1 286 219
Summa fritt eget kapital		-4 236 059	-4 574 898
Summa eget kapital		41 981 566	42 458 941
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 150 000	17 281 447
Summa långfristiga skulder		17 150 000	17 281 447
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		360 000	315 014
Leverantörsskulder		211 621	211 614
Skatteskulder		31 943	3 831
Övriga skulder		195 968	138 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		764 133	543 046
Summa kortfristiga skulder		1 563 665	1 212 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 695 231	60 952 794



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. 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.



Noter till resultaträkning

Not 2 Hyresintäkter & Årsavgifter

	2016	2015
Årsavgifter	1 509 482	1 472 232
Hyrer, bostäder	359 697	357 036
Hyrer, lokaler	1 589 975	1 356 771
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 188	22 247
Utdelning Brandkontoret	-	4 399
Övriga hyresintäkter	274 285	269 115
	3 747 627	3 481 800

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Skadestånd	7 573	-
Vidarefaktureringar	25 775	13 518
Försäkring	15 162	19 828
Summa	48 510	33 346

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	28 852	29 761
Städning	106 357	109 265
Tillsyn, besiktning, kontroller	40 566	101 294
Snöröjning	-	5 945
Sotning	6 761	27 589
	182 536	273 854
Reparationer		
Bostäder	19 118	219
Lokaler	46 126	327 219
Gemensamma utrymmen	-13 019	99 559
Målning	5 758	16 692
Tvättstuga	-	14 685
VA/Sanitet	184 977	15 259
Värme	4 247	-
Ventilation	99 736	14 621
El	47 196	7 242
Lås	29 813	4 225
Byggnad	75 072	121 592
	499 024	621 313
Taxebundna kostnader		
El	66 719	47 224
Uppvärmning	492 803	471 303
Vatten	66 718	46 878
Sophämtning	143 292	134 963
	769 532	700 368



Förvaltning

Försäkringspremie	44 344	68 245
Fastighetsavgift bostäder	68 472	67 122
Fastighetsskatt lokaler	130 000	99 440
Trivselkonto	24 087	10 974
Övriga fastighetskostnader	600	-
Kabel-tv/Bredband/IT	100 736	98 958
Revisionsarvode	16 723	16 651
Förvaltningsarvode ekonomi	117 436	106 192
Panter och överlåtelse	9 070	22 040
Juridiska arvoden	142 774	188 056
Övriga externa tjänster	33 634	23 367
	687 876	701 045

Underhåll

Lokaler	79 123	595 820
VA/Sanitet	300 353	-
Ventilation	20 295	-
El	59 244	-
Lås	-	5 858
Byggnad	54 670	518 732
Tak	30 083	20 152
Gård	178 156	-
	721 924	1 140 562

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

2 860 892	3 437 142
------------------	------------------

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	98 360	99 681
Lön	183 070	139 061
Sociala kostnader	71 562	51 699
	352 992	290 441

Föreningen har 0,5 i medelantal anställda



Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	65 455 788	65 179 978
Tillfört under året	-	275 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	65 455 788	65 455 788
Ingående avskrivningar	-5 038 309	-4 407 995
Årets avskrivning	-630 312	-630 314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 668 621	-5 038 309
Redovisat värde vid årets slut	59 787 167	60 417 479
Taxeringsvärde		
Byggnader	40 000 000	31 000 000
Mark	43 000 000	32 944 000
	83 000 000	63 944 000
Bostäder	70 000 000	54 000 000
Lokaler	13 000 000	9 944 000
	83 000 000	63 944 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2016	2015
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	289 172	289 172
	289 172	289 172
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-254 711	-233 731
-Årets avskrivning enligt plan	-15 156	-20 980
	-269 867	-254 711
Redovisat värde vid årets slut	19 305	34 461

Not 8 Kassa och Bank

	2016	2015
Kassa	9 901	8 422
Sparkonto SEB	-	3 927
Sparkonto SHB	167 081	32 811
Sparkonto SHB	125 000	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	507 665	255 426
Summa	809 647	300 586



Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2016-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>
Stadshypotek		1,15%	5 910 000		
Stadshypotek		1,07%	11 600 000		
SEBO		4,61%			5 071 666
SEBO		1,16%			5 788 265
SEBO		1,92%			3 350 766
SEBO		1,92%			2 510 766
SEBO		2,04%			874 998
Kortfristig del av långfristig skuld			-360 000		-315 014
			17 150 000		17 281 447

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 600 000	22 600 000
Summa ställda säkerheter	22 600 000	22 600 000



Underskrifter

Stockholm 2017-05-02

Joakim Åström
Ordförande

Ewa Malm
Projektansvarig

Mattias Söderberg
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-05-05

Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor
Allegretto Revision AB

Karin Sellin
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 2016.

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 2016-12-31 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 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 2016 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 den 5 maj 2017

Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor