

Årsredovisning för

Brf Veken 1

769604-9944

Räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Tilläggsupplysningar

Upplysningar till resultaträkning

Upplysningar till balansräkning

Underskrifter

Sida:

1 - 9

10

11 - 12

12

13

14 - 15

15 - 16

17

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.

Föreningen betecknas som privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen, vilket innebär klassificeringen äkta bostadsrättsförening.

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	25 maj 2013

Väsentliga händelser

Investeringsprojekt under året

- **Restaurangens ventilation**

Arbetet med att installera ny ventilation för restaurangen har slutförts. Arbetet var både besvärligt och komplicerat. Den första konsulten från Fastighetsägarna visade sig inte ha den förväntade kunskapen, lika så den första entreprenören som inte heller var kvalificerad för arbetet. Det medförde att arbetet drog ut på tiden och fördyrade projektet. Styrelsen övervägde att stämma den första entreprenören men efter samråd med jurist, beslöts att avstå från detta. Ventilationen blev slutligen godkänd.

Renoveringsprojekt under året

- **Skalskyddet**

En översyn av fastighetens skalskydd har utförts och samtliga lås mot gata och bakgård byttes ut mot ny nyckelserie. Dörrar mot gata som förut saknade elektroniskt lås fick detta installerat, för att passage av boende, kommersiella hyresgäster och entreprenörer, framledes enbart ska ske med kod alternativt nyckelbricka.

- **Fasad mot Veken 2**

Fasaden nedanför bakgården som vetter mot Erstagatan 22, har fått ny puts, då den förra putsen hade krackelerat och ramlat ner.

- **Takvärmekablar**

De elkablar som förser takvärmekablarna med ström har flyttats från utsidan av plåttaket till insidan av taket. Detta för att förhindra att de inte skadas samt underlätta takskotning.

WB
HE
ij

- **Radonmätning**

Radonmätning utfördes under de första vintermånaderna under 2014. Resultatet blev med god marginal godkänt. Mätpunkterna var 5 lägenheter på Åsögatan, 5 lägenheter på Erstagatan, samt källare och utvalda affärslokaler.

- **Fönsterglas och radiatorer i restaurangen**

Tre fönsterglas i restaurangen var skadade och byttes ut. Därutöver skedde en komplettering med 3 radiatorer för att öka temperaturen.

- **Nytt expansionskärl**

Det gamla expansionskärlet var kraftigt rostangripet, varpå ett nytt installerades.

- **Nya luckor till postboxarna**

Vid två tillfällen skedde "fiskning" av post genom de tidigare postboxluckorna med bredare inkast, varpå nya luckor med ett smalare och säkrare brevinkast installerades.

Administrativa projekt under året

- **Stadgar**

Under början av året arbetade styrelsen fram en preposition till nya stadgar. Anledningen var att ansvarsfördelningen mellan förening och medlem inte är optimal i dess nuvarande form. Samtliga punkter i den 13 §, i första och sjunde stycket har i förslaget anpassats efter de förhållanden som råder i vår förening. Förslaget har granskats och godkänts av Fastighetsägarnas jurist.

- **Gränsdragningslista**

Styrelsen har sammanställt gränsdragningslista som bygger på ansvarsfördelningen i de nu gällande stadgarna. Listan är till för att på ett smidigare sätt kunna se vem som har ansvaret för lägenhetens olika delar. I samband med detta förbereddes även en gränsdragningslista som bygger på ansvarsfördelningen i de föreslagna stadgarna. Förslaget har granskats och godkänts av Fastighetsägarnas jurist.

- **Ordningsregler**

Styrelsen har arbetat fram ett förslag till ordningsregler som ska ses som ett komplement till föreningens stadgar. Företeelser mot ordningsreglerna som får stöd i föreningens stadgar eller hos myndigheter kan styrelsen juridiskt sett gå vidare med. Därutöver om ordningsreglerna inte höras kan styrelsen juridiskt sett, i flertalet av fallen, egentligen inte göra någonting, mer än att uppmana om att rättelse vidtas. Ordningsreglerna är därmed endast ett ramverk som ska ge vägledning och fungera som rättesnöre för oss som bor och vistas i fastigheten. Förslaget har granskats och godkänts av Fastighetsägarnas jurist.

- **Ansökan om väsentlig förändring av lägenhet**

Det regleras i stadgarna under § 15, att det vid väsentlig förändring av lägenhet krävs ett godkännande från styrelsen. Det är därmed både medlemmens och styrelsens skyldighet att det förs en kommunikation som resulterar i ett skriftligt utlåtande från styrelsen. Därför har styrelsen sammanställt ett ansökningsformulär som har granskats och godkänts av Fastighetsägarnas jurist. Formuläret delas upp i följande tre kategorier:

- ☐ Förändring som medlemmen inte behöver tillstånd för men styrelsen vill få information om
- ☐ Förändring som medlemmen har rätt att utföra men måste ansöka om tillstånd för
- ☐ Förändring som medlemmen inte har rätt att utföra men ändå kan beviljas tillstånd för

WB
16
mj

- **Ansökan om medlemskap**

Styrelsen har vidareutvecklat den enkät en medlem ska fylla i, innan en medlemskapsansökan godkänns av styrelsen. Styrelsen vill numera, förutom få kontaktuppgifter, även få intygat att medlemmen tagit del av följande:

- ☐ Föreningens stadgar
- ☐ Kommande ordningsregler
- ☐ Policy för andrahandsupplåtelse
- ☐ Ansökan om "Väsentlig förändring av lägenhet"
- ☐ Samt intyga att ansökaren avser att bo permanent

Förfaringssättet ger en trygghet för den kommande medlemmen, att den vet de regler och rekommendationer som finns, samt att det ger en visshet för styrelsen att de har kommunicerat ut rätt information.

- **Hemsida**

Styrelsen har fortsatt att utveckla hemsidan med målsättningen att den ska bli än mer informativ, och på ett ännu bättre sätt ge stöd och vägledning till de boende. Den genomsnittliga besöksstatistiken visar på ca 500 sidvisningar och ca 180 unika användare per månad.

- **Uteplatser på bakgården**

Styrelsen har tagit fram en detaljerad konstruktions- och utföranderitning, som visar hur uteplatserna på bakgården ska anläggas. Målsättningen är att installationerna ska vara enhetliga och att berörda lägenheter ska få samma förutsättningar.

- **Butikslokalernas lokalnummer**

De tidigare lokalnumren i gatuplan var av blandade serier och inte i nummerordning, varpå en ny nummerserie infördes. Den nya nummerserien har ordningen 8001-8006 och anges i planritningar, besiktningsprotokoll och hyresavtal.

- **Stadsbyggnadskontoret**

Samtliga dokument som finns att tillgå i Stadsbyggnadskontorets arkiv har laddats ner, och finns nu förvarade i föreningens digitala arkiv på Google Drive.

Förändringar i avtal med leverantörer

- **Avtal för kameral förvaltning**

Föreningens nya avtal för kameral förvaltning med Fastighetsägarna Service AB, trädde ikraft vid årsskiftet 2014. Styrelsen har varit nöjd med samarbetet som varit både friktionslöst och proffsigt.

- **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.

- **Serviceavtal för tvättstuga**

Avtalet med Electrolux, för service av tvättstuga fungerade inte optimalt. Därav sades avtalet upp och ett nytt har tecknats med Söderkyl AB.

- **Serviceavtal för takvärmekablar**

Avtalet med Dimson för service och bevakning av takvärmekablar, fungerade inte på ett önskvärt sätt. Avtalet sades därför upp och ett nytt sådan har tecknats med Plinten Elektriska AB.

WB
ME
ij

- **Serviceavtal för brandskydd**

Avtalet med brandskydds företaget Kidde är omförhandlat. Det kommer framledes inte enbart utföra service av brandskyddsutrustning i trapphus, källare och vind, utan även hos de kommersiella hyresgästerna. Kidde är därutöver avtalade att halvårsvis utföra brandrond i både fastighetens gemensamma utrymmen och affärslokaler. Kostnaden för affärslokalerna läggs som ett påslag på de kommersiella hyresgästernas hyra.

- **Rengöringsavtal för sopkärl**

Ett avtal för rengöring av sopkärl har ingåtts med Specialrengöringar AB. Dessa handhar rengöring av samtliga sopkärl tre gånger per år.

Förändringar i avtal med kommersiella hyresgäster

- **Fotografen på Asögatan - Skärgårdsfoto**

Avtalet sades upp för omförhandling och det kommande avtalet kommer att träda ikraft första oktober 2015. Årshyran har fått en justering så att den ligger i linje med övriga hyresnivåer, samt formalia har fått en genomgång och uppdaterats.

- **Fotografen på Erstagatan - Simon Paulin Photography**

Avtalet sades upp för omförhandling och det kommande avtalet kommer att träda ikraft första oktober 2015. Årshyran var redan på den önskade nivån, men formalia har fått en genomgång och uppdaterats.

Ovanstående två hyresavtal får härmed samma cykel som Tatueringsstudion, vilket underlättar kommande omförhandlingar.

Medlemsinformation

Stämmor

Årsmöten

Styrelsen kallade till årsmöte som hölls 11 maj 2014. På mötet deltog 23 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt. De två tyngsta punkterna som avhandlades på årsmötet var dels fastställande av resultat- och balansräkning för 2013, och dels beslöts att låta styrelsens preposition till nya stadgar, gå vidare till en andra omröstning som sker på detta årsmöte 2015.

Extrastämmor

Inga ytterligare medlemsmöten har skett.

Styrelsearbete

Styrelsemöten

Styrelsen har hållit 10 stycken protokollförda styrelsemöten. Samt ett flertal ej protokollförda arbetsmöten om bla ordningsregler, underhållsplan och budget.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

WB
ME
ij

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 oförändrat.

Överlåtelser av medlemskap

Det har skett 8 överlåtelser av medlemskap, samt 2 lägenheter har fått delat ägandeskap och därmed delat medlemskap.

Genomsnittspris

Det genomsnittliga försäljningspriset för en medlemslägenhet i föreningen, ligger på 72 053 kr per kvm, för år 2014.

Föreningens 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 har av Stadsmuseet blivit tilldelad gul klassificering
- ☐ Erstagatan 22 med byggstart 1939, ritades av arkitekten Archibald Frid och har av Stadsmuseet blivit tilldelad grön klassificering

Tomtmark

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

Tomten består av 928 kvm

Upplåtelsebar yta

Fastighetens upplåtelsebara yta omfattar den 31 december 2014 av:

- | | |
|--|--------------------|
| <input type="checkbox"/> 49 lägenheter upplåtna med bostadsrätt | Totalyta 2 218 kvm |
| <input type="checkbox"/> 5 lägenheter upplåtna med hyresrätt | Totalyta 211 kvm |
| <input type="checkbox"/> 5 lokaler i gatuplan, upplåtna med hyresrätt | Totalyta 758 kvm |
| <input type="checkbox"/> 10 lokaler i källarplan, upplåtna med hyresrätt | Totalyta 231 kvm |

Föreningens förvaltning

- ☐ Kameral förvaltning har skötts av Fastighetsägarna Service AB
- ☐ Teknisk förvaltning har skötts av styrelsen
- ☐ Fastighetstillsyn (rondering & möte med hantverkare) har skötts av Joakim Åström
- ☐ Fastighetsskötsel har skötts av Rune Jäger
- ☐ Fastighetsstädning har skötts av Seguel Stockholm AB

Försäkringar

Fastighetsförsäkring

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingick bland annat egendoms-, rättsskydds-, förmögenhetsbrotts-, ansvars-, och styrelseansvarsförsäkring. Samt försäkring för kund- och besöksolycksfall.

WB
ME
ij

Bostadsrättsförsäkring

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

Skadedjursförsäkring

Fastighetsförsäkringen inkluderade en skadedjursförsäkring hos Nomor, som täckte hela fastigheten förutom restaurangen. För restaurangens avtalsområde fanns en tilläggsförsäkring, även den hos Nomor.

Besiktningar

Teknisk besiktning

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

OVK-besiktning

Ventilationskontroll av lägenheterna skedde senast 2010. Samtliga lägenheter fick efter vissa åtgärder slutligen godkänt. Därefter har hyreslokaler och källarutrymmen åtgärdats eftersom, vilket innebär att även dessa utrymmen är godkända. Framledes finns behov av mindre modifieringar i ett fåtal källarutrymmen för att ventilationen ska bli optimal.

Brandskyddsbesiktning

Brandskyddsbesiktning utförs halvårsvis av företaget Kidde. Inga större anmärkningar har framkommit och de mindre anmärkningarna åtgärdas löpande.

Trivselaktiviteter

Styrelsen lät installera en julgran på bakgården till första advent och bjöd i samband med det in till glöggfest. Uppslutningen var dock minimal.

Rollbesättning

Från 2014-01-01 fram till årsmötet 2014-05-12

- **Styrelse**

Följande personer hade styrelseuppdraget fram till stämman i maj 2014

Joakim Åström	Ordförande
Linda Ekström	Sekreterare
Ingela Jägerblom	Kassör
Graham Wyatt	Projektansvarig
Nina Jonsson	Suppleant

- **Valberedning**

Följande personer hade uppdraget att presentera ett styrelseförslag inför stämman 2014

Eva Snis	Valberedare
Tobias Nilsson	Valberedare

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "WB" and "HK".

- **Revisorer**

Följande revisorer hade uppdraget att granska 2013 års bokslut

Allegretto Revision AB
Johannes Kjellgren
Daniel Wangler

Externrevisor
Internrevisor
Vise internrevisor

Efter årsmötet från 2014-05-12 till 2014-12-31

- **Styrelse**

Följande personer fick styrelseuppdraget efter stämman i maj 2014

Joakim Åström
William Boström
Ingela Jägerblom
Mikael Eriksson
Anna Berglind
Ulrika Broman
Ewa Malm

Ordförande
Sekreterare
Kassör
Projektansvarig
Suppleant
Suppleant
Suppleant

- **Valberedning**

Följande personer fick uppdraget att presentera ett styrelseförslag inför stämman 2015

Eva Snis
Tobias Nilsson

Valberedare
Valberedare

- **Revisorer**

Följande revisorer fick uppdraget att granska 2014 års bokslut

Allegretto Revision AB
Erik Lavander
Johannes Kjellgren

Externrevisor
Internrevisor
Vise internrevisor

Ekonomi

Ekonomiska händelser under året

- **Fastighetslån**

Styrelsen ökade på föreningens fastighetslån med 1 miljon för att kunna utföra reliningsentreprenaden. Lånet har en hög amorteringstakt och ska vara avbetalt på 10 år.

- **Bankkonton**

Bankkonton som inte behövs har sagts upp.

- **Leverantörsreskontra & kundreskontra**

Genomgång har även gjorts av både leverantörsreskontra och kundreskontra som nu är rensade och aktuella.

WB
HE
ni

- **Avskrivningsplan**

Inför räkenskapsåret 2015 var styrelsen tvungen att fatta beslut om föreningen skulle använda sig av den avancerade avskrivningsplanen K3, eller den förenklade avskrivningsplanen K2. Vid val av K3, krävs fastställande av investeringskostnad och livslängd för byggnadens olika komponenter. Eftersom försöket till fastställande var mycket komplicerat, valde styrelsen den förenklade avskrivningsplanen K2.

- **Förlikningsavtal med restaurangen**

Under ett flertal månader var restaurangen förhindrad till öppethållande på grund av ventilationsentreprenaden, varpå en hyrestvist uppstod. Efter förhandlingar uppnåddes en förlikning som innefattade drygt 5 månader med 100 % hyresrabatt. Därutöver enades parterna om att föreningen tar kostnaden för bytet av de tre fönsterglas som skett.

Ekonomisk fakta

- **Upplåtelsebar yta**

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

- **Momsavdrag**

Av föreningens upplåtelsebara ytor, innehas 71,86 % av momsfri verksamhet, och 28,14 % av momsbelagd verksamhet. Detta innebär att föreningen drar av 28,14 % av momsen på fakturor som inte relateras till hyresrätter där avdragen är 0 %, eller till affärslokaler där avdragen är 100 %. Vilket betyder att föreningen är momsregistrerad och bedriver blandad verksamhet.

- **Värdeår**

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

Avgifter och hyror

För lägenheter upplåtna med bostadsrätt höjdes årsavgiften med 2 % från och med första januari 2014. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga avgiften till ca 663 kr per kvm och år.

För lägenheter upplåtna med hyresrätt höjdes årshyran med 1,75 % (Lgh 1403-52 425:-/mån för balkong + 1,75%) från och med första januari 2014. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga hyran till ca 1 755 kr per kvm och år.

Budget för 2015

Budgeten inför 2015 visar på en årsintäkt på ca 3 500 000 kr, samt att summan av kostnader blir ca 3 800 000 kr. Därmed visar kalkylen ett minusresultat på ca 300 000 kr som kommer att täckas av den yttre fonden.

EW
WB R
ME →
M

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	3 185 243	3 233 169	2 820 616	2 164 066	2 553 698
Rörelseresultat	286 492	715 099	231 765	-330 914	-536 344
Res. efter fin. Poster	-254 473	136 105	-451 947	-946 127	-991 857
Balansomslutning	62 380 105	62 096 537	62 265 748	62 399 042	63 673 917
Fond för yttre underhåll	1 086 056	1 277 888	1 086 056	925 028	764 000
Soliditet (kapitalet / balansomslutning)	70,1 %	70,9 %	70,4 %	71 %	67,88 %

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 112 215
Årets resultat	<u>-254 474</u>
	-3 366 689

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur <i>Fond för yttre underhåll</i> , motsvarande årets kostnad	-269 842
Överföring till <i>Fond för yttre underhåll</i>	191 832
Balanserat resultat	<u>-3 288 679</u>
	-3 366 689

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

Handwritten notes in blue ink:

Handwritten initials: WB, MG, and a signature.

Handwritten text: "Handwritten notes in blue ink: WB, MG, and a signature." and "Handwritten text: 'Handwritten notes in blue ink: WB, MG, and a signature.'"

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 185 243	3 233 169
Övriga rörelseintäkter	2	157 040	159 509
Summa rörelseintäkter		3 342 283	3 392 678
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 916 255	-1 845 545
Underhållskostnader	4	-269 842	-
Personalkostnader	5	-232 190	-247 709
Avskrivningar		-637 504	-584 325
Summa rörelsekostnader		-3 055 791	-2 677 579
Rörelseresultat		286 492	715 099
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 748	1 702
Räntekostnader och liknande resultatposter		-542 713	-580 694
Summa finansiella poster		-540 965	-578 992
Resultat efter finansiella poster		-254 473	136 107
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-254 473	136 107
Skatter			
Årets resultat		-254 474	136 105

WB
HE
ij

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	61 013 451	61 021 165
Maskiner, inventarier och installationer	7	55 441	76 421
Summa materiella anläggningstillgångar		61 068 892	61 097 586
Summa anläggningstillgångar		61 068 892	61 097 586
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		273	49 177
Övriga fordringar		33 515	91 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 485	80 945
Summa kortfristiga fordringar		134 273	221 767
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 176 940	777 184
Summa kassa och bank		1 176 940	777 184
Summa omsättningstillgångar		1 311 213	998 951
SUMMA TILLGÅNGAR		62 380 105	62 096 537

WB
Me
M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 093 253	38 093 253
Upplåtelseavgifter		7 932 540	7 932 540
Fond för yttre underhåll		1 086 056	1 277 888
Summa bundet eget kapital		47 111 849	47 303 681
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 112 215	-3 440 153
Årets resultat		-254 474	136 105
Summa fritt eget kapital		-3 366 689	-3 304 048
Summa eget kapital		43 745 160	43 999 633
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 570 971	16 905 150
Summa långfristiga skulder		17 570 971	16 905 150
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		309 180	209 180
Leverantörsskulder		244 943	487 363
Skatteskulder		19 899	16 489
Övriga skulder		30 395	17 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		459 557	460 842
Summa kortfristiga skulder		1 063 974	1 191 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 380 105	62 096 537

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 600 000	22 600 000
Summa ställda säkerheter	22 600 000	22 600 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

SAP
WB
ME
in

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

WB
HE
M
G
P
7
2
4

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 440 776	1 408 275
Hyror	1 730 265	1 811 203
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 202	13 584
Övriga hyresintäkter	-	107
	3 185 243	3 233 169

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Övrigt	157 040	159 509
Summa	157 040	159 509

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	16 498	5 617
Städning	124 477	22 938
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 550	-
Snöröjning	-	8 953
Sotning	45 019	-
Reparationer	392 678	281 148
El	40 403	63 269
Uppvärmning	553 394	505 512
Vatten	43 610	53 368
Sophämtning	80 512	164 020
Försäkringspremie	58 927	58 559
Fastighetsavgift bostäder	65 718	65 340
Fastighetsskatt lokaler	99 440	99 440
Övriga fastighetskostnader	36 489	88 518
Kabel-tv/Bredband/IT	131 363	58 869
Revisionsarvode	5 600	14 425
Förvaltningsarvode ekonomi	98 785	86 412
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 860	45 787
Panter och överlåtelser	8 214	-
Juridiska åtgärder	69 142	-
Övriga externa tjänster	38 576	223 370
	1 916 255	1 845 545

CLP
WB
MG
ij

Not 4 Underhåll

	2014	2013
Gemensamma utrymmen	53 582	-
VA/Sanitet	20 620	-
Lås	13 849	-
Byggnad	145 024	-
Tak	23 357	-
Gård	13 410	-
Summa	269 842	-

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	89 512	88 118
Lön	100 699	104 114
Sociala kostnader	41 630	55 477
Övriga personalkostnader	349	-
	232 190	247 709

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	64 812 635	64 116 343
Tillfört under året	367 343	696 292
Pågående ombyggnation	241 468	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	65 421 446	64 812 635
Ingående avskrivningar	-3 791 471	-3 228 127
Årets avskrivning	-616 524	-563 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 407 995	-3 791 470
Redovisat värde vid årets slut	61 013 451	61 021 165
Taxeringsvärde		
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

WB
ME
in

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	224 387	224 387
	224 387	224 387
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-147 966	-126 985
-Årets avskrivning enligt plan	-20 980	-20 981
	-168 946	-147 966
Redovisat värde vid årets slut	55 441	76 421

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	38 093 253	7 932 540	1 277 888	-3 440 153	136 105	43 999 633
Disposition enligt stämmobeslut			-191 832	327 937	-136 105	
Årets resultat					-254 474	-254 474
Belopp vid årets utgång	38 093 253	7 932 540	1 086 056	-3 112 216	-254 474	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
	47 111 849			-3 366 689		43 745 160

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
SEBO	2015-02-28	1,92%	5 866 401		5 970 580
SEBO	2016-12-28	4,61%	5 080 000		5 080 000
SEBO	2015-02-28	1,92%	3 405 000		3 465 000
SEBO	2015-02-28	1,92%	2 553 750		2 598 750
SEBO	2015-09-28	2,04%	975 000		
Kortfristig del av långfristig skuld			-309 180		-209 180
			17 570 971		16 905 150

ERA
WB
HB
in

Underskrifter

Stockholm 2015-~ 04-29



Joakim Åström



Ingela Jägerblom

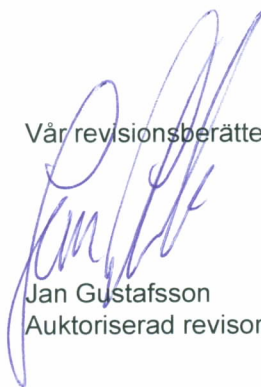


William Boström



Mikael Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-05-06.



Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor



Erik Lavander
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Veken 1
Org.nr 769608-9841

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Veken 1 för räkenskapsåret 2014.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Veken 1 för år 2014.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 6/5 2015



Jan Gustafsson

Auktoriserad revisor