

Årsredovisning för

Brf Veken 1

769604-9944

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-13
Resultaträkning	14
Balansräkning	15-16
Noter	17
Noter till resultaträkning	17-19
Noter till balansräkning	20-21
Övriga noter	21
Underskrifter	22



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 | 29 augusti 2018 |
-

Väsentliga händelser

Renoveringsprojekt

Renovering av cykelrum

Föreningens cykelrum har utökats och genomgått en renovering. Eftersom cykelrummet varit underdimensionerat har dess yta utökats genom att slås ihop med tidigare förråd 9018 samt rum för postboxar. Vidare har cykelrummet fått nya tåliga ytskikt, en ny dörr samt ny belysning.

Driftövervakning av ventilation

En uppkopplad driftövervakning av restaurangens och boxningslokalens ventilationsaggregat har installerats för att kunna bevaka ventilationens drift och funktion samt enkelt avhjälpa eventuella fel och eventuella driftstörningar.

Uppdatering av boxningslokalens brandskydd

Brandskyddet i boxningslokalen sågs över och för att uppfylla erforderliga krav installerades en ny bredare dörr i lokalens utrymningsväg mot bakgården. Uppdateringen av boxningslokalens brandskydd är fortlopande och fler åtgärder kommer att vidtas framöver.

Renovering av boxningslokal

Boxningslokalen har genomgått en sanering av svartmögel samt samtliga ytskikt har setts över och uppdaterats. Viss justering även av lokalens belysning och disposition.

Administrativa projekt

Försäljning av hyreslägenhet

Under mars månad såldes en av föreningens hyresrätter genom en bostadsrättsupplåtelse. Vinsten från försäljningen gjorde att föreningen amorterade 2 500 000 kronor på sina bundna fastighetslån.



Genomgång av äkta-/oäkta föreningskalkyl

Till följd av försäljningen av en av föreningens hyresrätter och omförhandling av villkoren för föreningens två största kommersiella hyresgäster sågs kalkylen för äkta-/oäkta bostadsrättsförening över. Föreningen har fortsatt marginal för att räknas som äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i avtal med mindre hyreslokaler i källaren

Ett antal av de mindre lokalerna i källaren överläts och nya avtal ingicks. En lokal som hyrdes ut sas upp för att ge rum till det nu större och förbättrade cykelrummet.

GDPR

Då GDPR-lagen trädde i kraft i maj 2018 uppdaterade och förtydligade föreningen sina rutiner kring behandling av personuppgifter under våren 2019.

Förändringar i avtal med leverantörer

Avtal för sophantering

Under november månad omförhandlades sophanteringsavtalet, vilket innebar ökad frekvens gällande hämtning av wellpapp, tidningar och plast.

Föreningen ökade även frekvensen av tvätt av sopkärlen från 3 till 4 tvättar av sopkärl per år för att bibehålla god hygien i soprummet.

Avtal med internetleverantören Ownit

Ett nytt avtal ingick med bredbandsleverantören Ownit. Avtalet innebar en ökad hastighet på 250/250 mbit/s. Avtalet trädde i kraft 1 juli 2019.

Förändringar i avtal med kommersiella hyresgäster

Restaurangen Ai Ramen

Ett nytt hyresavtal ingicks med restaurang Ai Ramen från och med 1 oktober 2019. Ett avtal som bland annat innebar en hyreshöjning baserad på en hyresundersökning för en marknadsmässig hyra. Det nya avtalet innebar även att hyresgästen bekostar en större del av föreningens avfallshanteringsavgifter då restaurangens avfall belastar sophanteringens tungt.

Boxningslokalen IF Linnéa Boxning

Ett nytt hyresavtal ingicks med boxningsklubben IF Linnea från och med den 2 december 2019. Ett avtal som innebar en hyreshöjning, den tidigare hyresrabatten togs bort, avtalet gjorde att boxningsklubben fick tillbaka sin besittningsrätt. Avtalet krävde även viss renovering av lokalen som hyresgästen på hyresgästens bekostnad.

Källarlokal

Källarlokal 9018 har under 2019 byggts om till cykelrum och därmed utgått.

Sammanställning av kommersiella hyreskontraktens löptider

>	8001	IF Linnéa Boxning	1 oktober 2025
>	8002	Gh Produktioner AB	1 oktober 2021
>	8004	Davinci Tattoo Studio	1 oktober 2021
>	8005	Ramenramen AB	1 oktober 2022
>	8006	Street Monkey Architects AB	1 oktober 2021
>	9016	Puch Studio (musikstudion)	9 månader uppsägningstid
>	9001, 9002, 9003, 9004, 9008, 9011, 9012, 9015		Löper i intervaller om tre månader



Medlemsinformation

Stämmor

Årsmöte

Styrelsen kallade till årsmöte som hölls 20 maj 2019. På mötet deltog 26 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

Extrastämma

Ingen extrastämma eller övrigt medlemsmöte har ägt rum.

Styrelsearbete

Styrelsemöten

Styrelsen höll 11 stycken protokollförda styrelsemöten samt ett flertal protokollförda och icke-protokollförda arbetsmöten om bland annat boxningslokalen och restaurangen där nya avtal upprättats under det gångna året.

Firmateckning

Styrelsen beslöt på det konstituerande mötet att använda sig av minimikravet att två ledamöter i förening kan teckna firma.

Bevakning av föreningens ekonomi

Styrelsen upprättade månatliga sammanställningar med genomgångar av föreningens ekonomi. Då redovisades och diskuterades kontosaldon, intäkter, fordringar, fakturor, lån, amortering och räntor. Rutinen gav styrelsen en tydlig och aktuell bild av ekonomin.

Ekonomiska förvaltarens arbete

Ekonomisk förvaltare förde på styrelsens uppdrag, medlemsförteckning och lägenhetsförteckning samt upprättade budget, resultaträkning och balansräkning.

Teknisk förvaltning

Styrelsen ansvarade och utförde den tekniska förvaltningen av fastigheten.

Rollbesättning

Kalenderår 2019	Från 1:a januari till och med årsmötet den 20 maj	Från och med den 20 maj till den 31 december
Styrelse		
Ledamot & Ordförande	Joakim Åström	Joakim Åström (t.o.m. Nov 2019)
Ledamot & Sekreterare	Emelie Erixson	Marika Dagenbrink
Ledamot & Kassör	Kristian Sewén	Kristian Sewén
Ledamot & Ordförande	Siri Lindberg	Siri Lindberg (ordförande fr.om. Nov 2019)
Ledamot	Staffan Bagge	Staffan Bagge
Suppleant	Joel Ekman	Azra Rahmanovic
Suppleant		Lovisa Lindberg



Valberedning		
Ledamot & Sammankallande	Johannes Kjellgren	Carolina von Schantz
Ledamot	Anna Henjer	Sara Hallgren
Ledamot		Axel Hallgren
Revisorer		
Auktoriserad revisor	Allegretto Revision AB	Allegretto Revision AB
Lekmannarevisor	Erik Ageberg	Erik Ageberg
Vise lekmannarevisor	Marika Dagenbrink	-

Forum

Vekenaktuellt

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

Frågestunder

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

Hemsida

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

Förändringar av medlemskap

Lägenhetsbestånd

Föreningen har 54 lägenheter varav 50 var upplåtna med bostadsrätt och 4 var upplåtna med hyresrätt. Den senaste bostadsrättsupplåtelsen skedde mars 2019.

Överlåtelse av medlemskap

Det har skett nio medlemskapsöverlåtelse, det vill säga lägenhetsförsäljningar, under 2019 samt en stycken bostadsrättsupplåtelse av hyresrätt.

Fastighet

Byggnad

Föreningen köpte fastigheten av Heba Fastighets AB, den 19 december 2002
Fastigheten består av två huskroppar:

- Åsögatan 184 med byggstart 1912, ritades av arkitektfirman Höög och Morssing och är av Stadsmuseet tilldelad gul klassificering
- Erstagatan 22 med byggstart 1939, ritades av arkitekten Archibald Frid och är av Stadsmuseet tilldelad grön klassificering

Tomtmark

Föreningen köpte tomtmarken av Heba Fastighets AB, den 19 december 2002
Tomten består av 928 kvm och uppmättes den 9 januari 1925



Upplåtelsebar yta	Totalyta:	Procent:	Uppmätt:
➤ 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt	2 243 kvm	66 %	2002-11-29
➤ 4 lägenheter upplåtna med hyresrätt	185 kvm	5 %	2002-11-29
➤ 5 lokaler i gatuplan upplåtna med hyresrätt	758 kvm	22 %	2013-10-18
➤ 9 lokaler i källarplan upplåtna med hyresrätt	224 kvm	7 %	2013-10-18
Total upplåten yta:	3 418 kvm	100 %	

Gemensamma utrymmen

- Cykel- och barnvagnsrum vid trapphuset på Åsögatan
- Tvättstuga och toalett i källaren
- Styrelserum i källaren
- Möblerad takterrass i söderläge med grillmöjligheter
- Vind med lägenhetsförråd till samtliga lägenheter
- Bakgård med basketkorg men i övrigt utan gemensamma arrangemang

Förvaltning

Nedan följer en sammanställning hur förvaltningen av fastigheten varit upplagd och fördelad.

Område	Inriktning	Företag
Medlemskap i branschorganisation	Tillgång till rådgivning, utbildning och rabatter på varor och tjänster	Fastighetsägarna Stockholm
Ekonomisk förvaltning	Bokföring samt hyres- och avgiftshandläggning	Fastighetsägarna Service
Fastighetsskötsel	Rondering och mindre åtgärder	Fastighetsägarna Service
Fastighetsjour	Vid akuta åtgärder	Securitas via Fastighetsägarna Service
Fastighetsstädning	Veckostädning	Seguel Stockholm
Sophantering	Hämtning av diverse fraktioner	Merparten av hämtningar via Fastighetsägarna Service och Stockholm Avfall
Hissar	Service, underhåll och besiktning	Hissen Mekaniska och Kiwa
Ventilation och Eldstäder	Service, underhåll och besiktning	Peter Sotare och Värmex
Brandskydd	Service, underhåll och besiktning	Brandsäkra
Takvärmearläggning	Service och underhåll	Plinten Elektriska
Undercentral	Service och underhåll	Värmex
Tvättstuga	Service och underhåll	Söderkyl



Försäkringar

Fastighetsförsäkring

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

Bostadsrättsförsäkring

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

Skadedjursförsäkring

Fastighetsförsäkringen inkluderar en skadedjursförsäkring hos Anticimex som täckte hela fastigheten förutom restaurangen, vars avtalsområde täcks av en tilläggsförsäkring hos företaget Nomor.

Allframtidförsäkring

Fastigheten har en Allframtidförsäkring 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 med tillhörande förslag på underhållsplan av fastigheten skedde 2018. Inga oväntade brister framkom.

Energibesiktning - Lagstadgat

Energibesiktning av fastigheten ska ske vart 10:de år och skedde i februari 2019, med en revidering av resultat januari 2020.

Besiktningen fastslog fastighetens energianvändning och prestanda.

Ventilationskontroll - Lagstadgat

Ventilationskontroll av allmänventilation ska ske vart 6:de år och skedde våren 2017.

Besiktningen fastslog att den allmänna ventilationen har godkända flöden.

Ventilationskontroll av restaurang och boxningslokal ska ske vart 3:de år och skedde 2017 och 2019.

Besiktningarna har fastslagit att även dessa ventilationssystem har godkända flöden.

Radonkontroll - Lagstadgat

Radonkontroll av fastigheten ska ske vart 10:de år och skedde 1:a kvartalet 2014.

Besiktningen fastslog att fastigheten har godkända värden.

Hissbesiktning - Lagstadgat

Hissbesiktning ska ske årsvis och skedde i juni 2019.

Besiktningen fastslog att hissarna är godkända ur säkerhetssynpunkt.

Brandkydds kontroll - Lagstadgat

Brandkydds kontroll av restaurangens ventilation ska ske vart 3 år och skedde i december 2017.

Besiktningen fastslog att ventilationsanläggningen är godkänd ur brandkyddssynpunkt.

Systematiskt Brandkyddsarbete - Lagstadgat

Systematiskt brandkyddsarbete, så kallad SBA ska ske löpande, och sker kvartalsvis av styrelsen samt årsvis med brandkydds företaget Brandsäkra.

Besiktningarna bekräftade att fastigheten har ett ypperligt väl fungerande brandkydd.



Utförda renoveringar sedan ombildningen

Följande mer omfattande åtgärder är utförda:

- 2004 - Stambyte samt nytt ytskikt och ny inredning i badrum
- 2004 - Nytt kablage med 3-fasanslutning och jordfelsbrytare installerades
- 2004 - Elektriska rökluckor till trapphusen installerades
- 2007 - Tvättstuga renoverades och fick nytt ytskikt och ny maskinpark
- 2008 - Balkonger 6 av 10 möjliga byggdes mot bakgård
- 2010 - Plåttak och takstegar byttes ut
- 2010 - Balkonger mot gata byttes ut
- 2010 - Fasad mot gata målades
- 2011 - Värmekablar i tak- och stuprännor byttes ut
- 2012 - Ventilationssystem och radiatorer installerades i boxningslokal
- 2014 - Ny frånluftskanal och frånluftsfläkt installerades för restaurang
- 2015 - Avloppsledning i källarens betongplatta relinades och golvbrunnar byttes ut
- 2015 - Bakgårdens ytskikt och kanter renoverades
- 2016 - Uteplatser på bakgård byggdes för lägenheter med markanslutning
- 2016 - Handdukstorkar kopplade till varmvattnet demonterades
- 2017 - Tilluftslösning för att minska undertrycket installerades i Erstagatans trapphus
- 2017 - Nya takarmaturer med batteribackup installerades i Erstagatans trapphus
- 2018 - Högtrycksspolning av samtliga avloppsledningar och stammar
- 2018 - Utbyte av lägenheternas jordfelsbrytare
- 2018 - Ytterligare 4 balkonger mot bakgården installeras
- 2019 - Renovering och utökning av cykelrum
- 2019 - Driftövervakning av ventilation
- 2019 - Ny utrymningsdörr mot bakgård
- 2019 - Takterrassen fick ett nytt tätskikt och trall

Framtida renoveringar

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

- Renovering/utbyte av fönster
- Renovering/utbyte av hissar
- Renovering av ytskikt i trapphus och källarkorridor
- Installation av säkerhetsdörrar
- Installation av nya frånluftsfläktar med värmeåtervinning
- Bebygga delar av vinden med lägenheter (stämmobeslut krävs)

Trivselaktiviteter

- Föreningen bjöd på mat och dryck på restaurang Olja & Oliv där årsmötet hölls
-



Ekonomisk information

Ekonomisk fakta

Fastighetslån

Föreningen hade sina två lån på Stadshypotek med en sammanlagd amorteringstakt på ca 2,2 % årligen, vilket motsvarar 30 000 kr i månaden. Föreningen har 1/3 rörligt och 2/3 bundet. Under året har dessutom en engångsamortering om 2 500 000 kr utförts efter bostadsrättsupplåtelse av tidigare hyresrätt.

Fondering

Föreningen har ett bankkonto som benämns renoveringskonto för att förbereda kommande projekt och renoveringar. Månatlig avsättning skedde med 50 000 kr.

Regelverket K2

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

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 momsens på samtliga fakturor som inte relaterades till lägenheter där avdragen var 0 %, eller till affärslokaler där avdragen var 100 %.

Upplåtelsebar yta

Av fastighetens upplåtelsebara yta, genererade 38% av ytan oäkta intäkter från hyreslägenheter och kommersiella hyresgäster, medan 62% av ytan genererade äkta intäkter från medlemmar.

Värdeår

Fastighetens värdeår är fastställt till 1941, vilket är en tillskriven fastighetsålder vars parameter ligger till grund för beräkning av taxeringsvärdet.

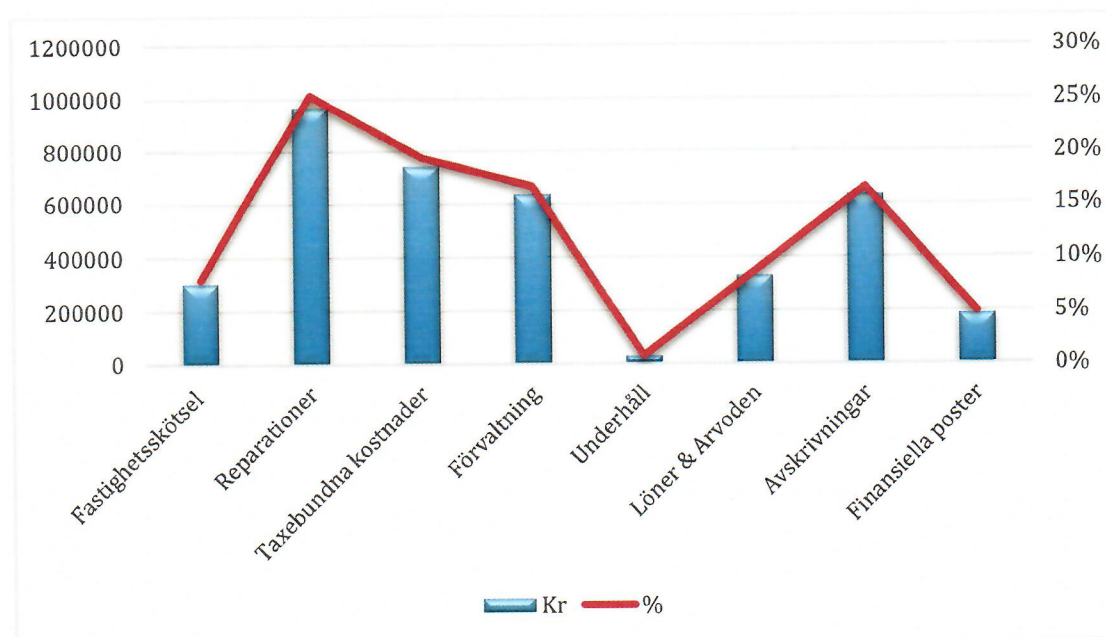
Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet fastställs vid fastighetstaxeringen som sker vart tredje år. Nedan fastställda taxeringsvärde som ska motsvara 75 % av marknadsvärdet, gäller fram till 31 december 2019.

➤ Tomtmark bostäder	51 555 755 kr
➤ Tomtmark lokaler	11 444 245 kr
➤ Byggnad bostäder	39 444 245 kr
➤ Byggnad lokaler	8 755 755 kr
➤ Summa taxeringsvärde	111 200 000 kr



Fördelning av rörelsekostnader och finansiella poster



Fastighetsskatt & Fastighetsavgift

- Kommunal fastighetsavgift för bostäder var 1 377 kr per lägenhet, vilket blev totalt 74 358 kr
- Statlig fastighetsskatt för lokaler med tillhörande tomtmark är 1 % av taxeringsvärdet, vilket totalt blev 202 000 kr
- Därutöver betalade inte föreningen någon ytterligare skatt

Klassificering äkta bostadsrättsförening

Enligt inkomstskattelagen betecknas föreningen som privatbostadsföretag, 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 2019, 62% äkta intäkter och 38% oäkta intäkter. Äkta intäkter avser medlemsavgifter medan oäkta intäkter avser hyror från hyresrätter och kommersiella lokaler. Siffrorna beräknas enligt Skatteverkets metod, genom att tillskriva bostadsrätterna en schablon, så kallad bruksvärdeshyra, motsvarande kvadratmeterhyran för hyresrätterna. För att klassificeras som äkta bostadsrättsförening måste medlemsavgifter efter omräkningen uppgå till minst 60 %.

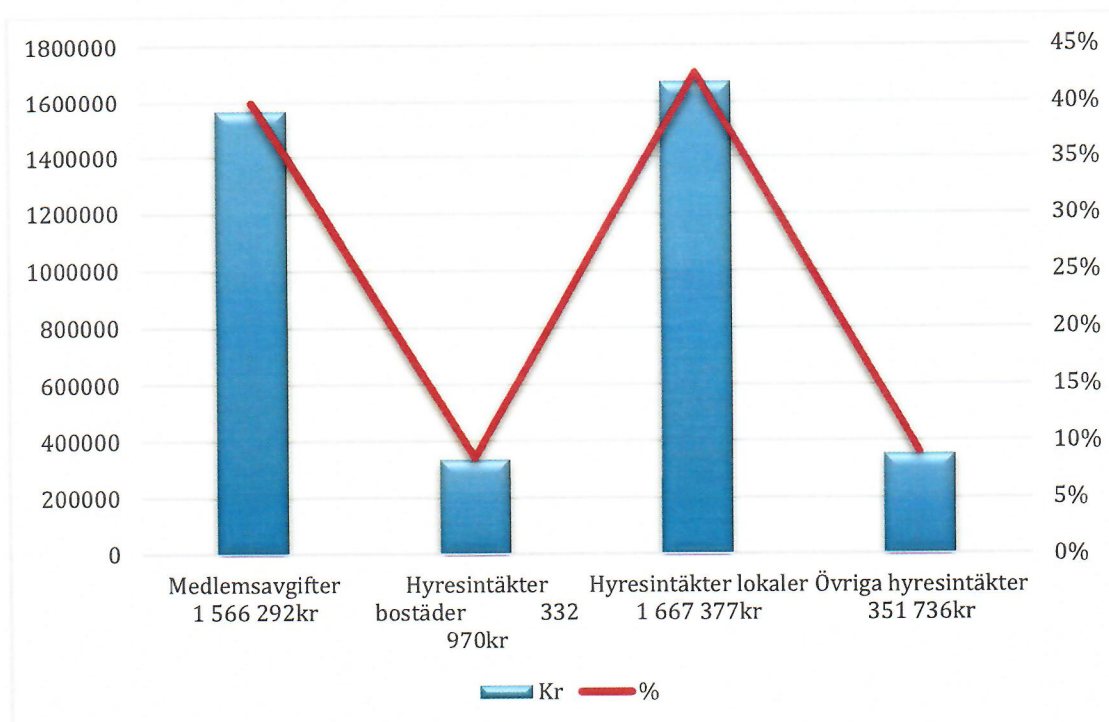
Insatser, Avgifter & Hyror

Insatser

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



Fördelning mellan intäkter



Avgifter för bostadsrätter

Ingen avgiftsjustering skedde under 2019. Den genomsnittliga avgiften ligger på 701 kr per kvm och år.

Påslag engångs och månatliga

- | | | |
|--------------------------|---------------|--|
| ➤ Bostadsrättsförsäkring | 25 kr | månatligt påslag för medlemmar |
| ➤ Bredband/kabel-tv | 150 kr | månatligt påslag för medlemmar |
| ➤ Altanarrende | 36 kr/kvm | månatligt påslag för berörda parter |
| ➤ Andrahandsupplåtelse | 10% av pbb/år | månatligt påslag för berörda parter |
| ➤ Överlåtelseavgift | 2,5 % av pbb | engångsavgift vid medlemstillträde |
| ➤ Pantsättningsavgift | 1,0 % av pbb | engångsavgift vid förändring av bostadslån |
| ➤ Påminnelseavgift | 60 kr | vid påminnelse av hyra/avgift |
| ➤ Inkassokostnader | 180 kr | vid inkassohantering |
| ➤ Förseningsräntor | 8 % | från förfallodatum tills betalning sker |

Hyresintäkter för hyresrätter

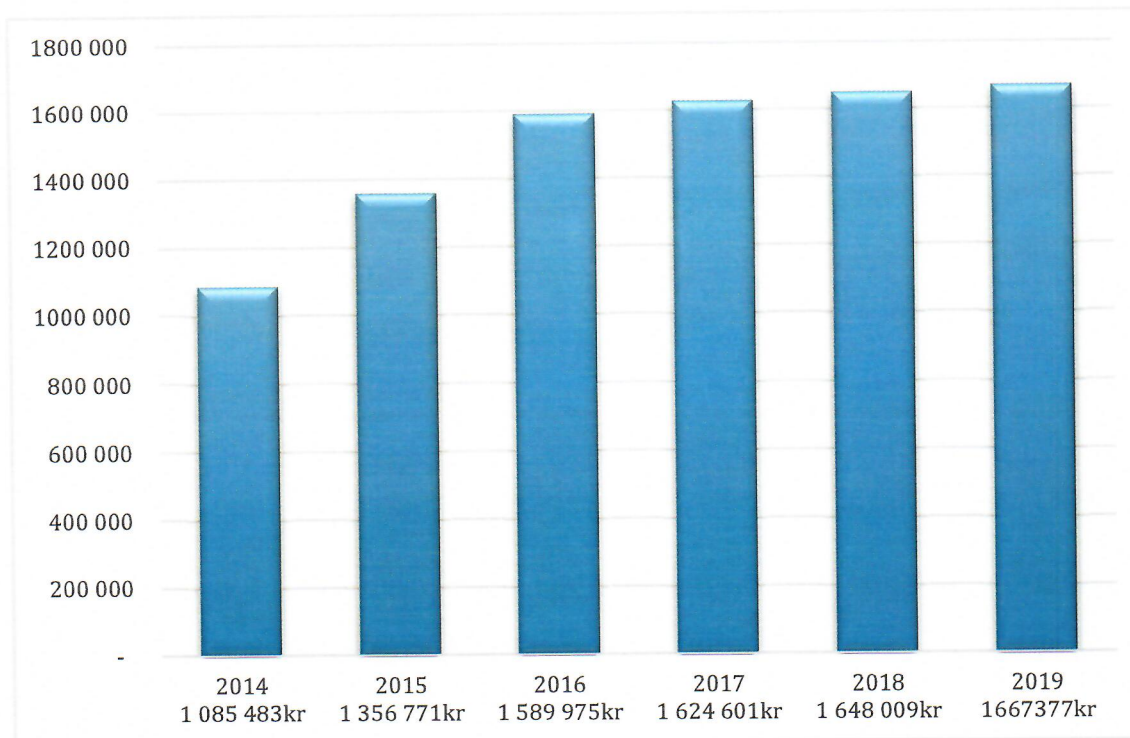
För lägenheter upplåtna med hyresrätt justerades årshyran upp, per den 1 juli med 2,35 %, enligt årlig hyresförhandling. Efter höjningen uppgick den genomsnittliga hyran till 1 827 kr per kvm och år.

Hyresintäkter för kommersiella lokaler

- För kommersiella lokaler i källarplan med korttidskontrakt justerades årshyran upp, per den 1 januari med 2 % enligt avtalad schablon.
- För kommersiella lokaler i gatuplan med flerårskontrakt justerades årshyran upp, per den 1 januari med 0,2 % enligt konsumentprisindex för oktober månad.
- Hyresförhandlingar skedde med Ai Ramen samt Linnea för att motsvara en mer marknadsmässig hyresnivå.



Flerårsöversikt för hyresintäkter från kommersiella lokaler



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	38 093 253	7 932 540	268 413	-3 878 751	323 823	42 739 277
Disposition enligt stämmobeslut						
Reservering till underhållsfond			25 932	-25 932		
Balanseras i ny räkning				323 822	-323 823	
Överlåtelse	477 639	2 022 361				-2 500 000
Årets resultat					113 619	113 619
Belopp vid årets utgång	38 570 892	9 954 901	294 345	-3 580 861	113 619	45 352 897



Flerårsöversikt

	2015	2016	2017	2018	2019
Nettoomsättning	3 481 800	3 747 627	3 857 450	3 873 717	3 933 228
Rörelseresultat	-863 731	-63 215	620 213	507 248	299 087
Resultat efter finansiella poster	-1 286 219	-477 373	433 889	323 822	113 619
Balansomslutning	60 952 794	60 695 231	60 462 732	60 554 800	60 212 145
Underhållsfond	1 008 046	191 832	282 172	268 416	294 345
Soliditet	69,6 %	69,2 %	70,2 %	70,6 %	75,3 %
Belåningsgrad	27 %	21 %	20 %	19,8%	12,2%
Fastighetslån	17 596 461	17 510 000	17 150 000	16 790 000	13 930 000
per kvm bostadsrättsyta	7 933	7 894	7 732	7 570	6 281
per kvm upplåtelsebar yta	5 148	5 122	5 017	4 912	4 075
Räntekostnad	424 562	416 285	190 546	187 957	190 160
per kvm bostadsrättsyta	191	187	86	85	86
per kvm upplåtelsebar yta	124	121	55	55	56
Uppvärmningskostnad	471 303	492 803	469 615	480 177	468 807
per kvm bostadsrättsyta	212	222	211	216	211
per kvm upplåtelsebar yta	138	144	137	140	137

Benämningar i Flerårsöversikten

Nettoomsättning	= Summan av intäkter
Rörelseresultat	= Rörelseintäkter - Rörelsekostnader
Resultat efter finansiella poster	= Rörelseresultat + Räntekostnader
Balansomslutning	= Eget kapital + Skulder
Underhållsfond	= 0,3 % av taxeringsvärde avsätts och underhållskostnader tas ut
Soliditet	= Kapitalet / balansomslutning
Belåningsgrad	= Fastighetslån / Taxeringsvärde
Upplåtelsebar yta	= Totalyta för bostadsrätter, hyresrätter & kommersiella lokaler

Budget för 2019

Vid upprättande av budget inför 2019 visade beräkningarna följande resultat:

➤ Rörelseintäkter	3 986 000 kr
➤ Rörelsekostnader	3 291 000 kr
➤ Resultat	695 000 kr
➤ Kassabehållning	965 000 kr



Förslag till disposition av resultat

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust (summan av förluster från tidigare år)	-3 580 861
Årets resultat	113 619
Summa	-3 467 242

Styrelsen föreslår följande disposition av resultat:

Avsättning till underhållsfond (0,3 % årligen av taxeringsvärde)	333 600
Ianspråktagande av underhållsfond	-323 823
Balanserat resultat (föreslås överföras till kommande år i ny räkning)	-3 477 019
Summa	-3 467 242

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. Kassaflödet visar att föreningen byggt upp en mycket god likviditet.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 933 228	3 873 717
Övriga rörelseintäkter	3	48 387	139 437
Summa rörelseintäkter		3 981 615	4 013 154
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 665 887	-2 494 746
Övriga externa kostnader		-56 000	-38 000
Personalkostnader och arvoden	5	-330 329	-342 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-630 312	-630 312
Summa rörelsekostnader		-3 682 528	-3 505 906
Rörelseresultat		299 087	507 248
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 521	4 521
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		171	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 160	-187 957
Summa finansiella poster		-185 468	-183 426
Resultat efter finansiella poster		113 619	323 822
Resultat före inkomstskatt		113 619	323 822
Årets resultat		113 619	323 823

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	57 896 231	58 526 543
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>57 896 231</u>	<u>58 526 543</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>57 896 231</u>	<u>58 526 543</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		168 617	55 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 205	47 790
Summa kortfristiga fordringar		<u>211 822</u>	<u>103 048</u>
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		<u>2 104 092</u>	<u>1 925 209</u>
Summa kassa och bank		<u>2 104 092</u>	<u>1 925 209</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 315 914</u>	<u>2 028 257</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>60 212 145</u>	<u>60 554 800</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 525 793	46 025 793
Underhållsfond		294 345	268 413
Summa bundet eget kapital		48 820 138	46 294 206
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 580 861	-3 878 751
Årets resultat		113 619	323 823
Summa fritt eget kapital		-3 467 242	-3 554 928
Summa eget kapital		45 352 896	42 739 278
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 570 000	16 430 000
Summa långfristiga skulder		13 570 000	16 430 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		360 000	360 000
Leverantörsskulder		339 191	350 115
Skatteskulder		75 758	21 417
Övriga skulder		208 950	195 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		305 350	458 321
Summa kortfristiga skulder		1 289 249	1 385 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 212 145	60 554 800

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning beskattas dock med 22%, vilket inte förekommit i detta fall. Därmed har enbart statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift betalats.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas av Brf Veken 1:

Byggnad avskrivs på 80 år
Stambyte avskrivs på 100 år
Balkonger och tak avskrivs på 100 år
Ventilationsinvesteringar avskrivs på 20 år
Inventarier avskrivs på 10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Underhållsfond

Avsättning till fonden med 0,3% av taxeringsvärdet samt uttag ur fonden, görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Hyresintäkter & Årsavgifter

	2019	2018
Årsavgifter	1 566 292	1 527 067
Hyrer, bostäder	332 970	362 757
Hyrer, lokaler	1 667 377	1 694 916
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 853	5 689
Övriga hyresintäkter	351 736	283 288
	<u>3 933 228</u>	<u>3 873 717</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Vidarefaktureringar	36 012	38 076
Försäkring	12 375	101 361
Summa	<u>48 387</u>	<u>139 437</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	71 693	66 788
Städning	131 913	118 605
Tillsyn, besiktning, kontroller	40 183	94 063
Snöröjning	14 173	77 582
Sotning	44 752	74 328
	<u>302 714</u>	<u>431 366</u>
Reparationer		
Bostäder	17 661	-
Gemensamma utrymmen	62 400	35 330
Målning	66 365	95 424
VA/Sanitet	72 735	74 894
Värme	-	10 191
Ventilation	152 595	50 004
El	99 112	134 330
Hissskötsel	1 476	-
Lås	36 377	15 819
Byggnad	455 281	7 013
	<u>964 002</u>	<u>423 005</u>
Taxebundna kostnader		
El	68 540	73 686
Uppvärmning	468 807	480 177
Vatten	98 421	50 602
Sophämtning	103 911	202 560
	<u>739 679</u>	<u>807 025</u>

Förvaltning

Försäkringspremie	48 803	47 435
Fastighetsavgift bostäder	74 358	72 198
Fastighetsskatt lokaler	202 000	130 000
Trivselkonto	11 732	14 139
Övriga fastighetskostnader	545	
Kabel-tv/Bredband/IT	93 573	82 877
Revisionsarvode	18 849	17 842
Förvaltningsarvode ekonomi	96 735	93 528
Panter och överlåtelser	1 074	22 617
Juridiska arvoden	65 968	116 617
Övriga externa tjänster	19 784	13 029
	<u>633 421</u>	<u>610 282</u>
Underhåll		
Bostäder	7 221	-
El	18 850	3 554
Byggnad	-	219 514
	<u>26 071</u>	<u>223 068</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 665 887</u>	<u>2 494 746</u>

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	251 798	247 521
Lön	-	13 955
Sociala kostnader	78 531	81 372
	<u>330 329</u>	<u>342 848</u>

Föreningen har ingen anställd

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	65 908 078	65 455 788
Tillfört under året balkong	-	452 290
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>65 908 078</u>	<u>65 908 078</u>
Ingående avskrivningar	-7 381 535	-6 298 933
Årets avskrivning	-630 312	-630 312
Balkong betalt av medlemmar	-	-452 290
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 011 847</u>	<u>-7 381 535</u>
Redovisat värde vid årets slut	57 896 231	58 526 543
Taxeringsvärde		
Byggnader	48 200 000	40 000 000
Mark	<u>63 000 000</u>	<u>43 000 000</u>
	111 200 000	83 000 000
Bostäder	91 000 000	70 000 000
Lokaler	<u>20 200 000</u>	<u>13 000 000</u>
	111 200 000	83 000 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	<u>289 172</u>	<u>289 172</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	289 172	289 172
Ingående avskrivningar	-289 172	-289 172
	<u>-289 172</u>	<u>-289 172</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och Bank

	2019	2018
Handkassa	9 901	9 901
Depositionskonto	169 130	169 130
Renoveringskonto	1 280 000	720 000
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>645 061</u>	<u>1 026 178</u>
Summa	2 104 092	1 925 209

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek		1,40%	3 050 000	-2 620 000	5 670 000
Stadshypotek		1,15%	10 880 000	-240 000	11 120 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-360 000		-360 000
			13 570 000	-2 860 000	16 430 000

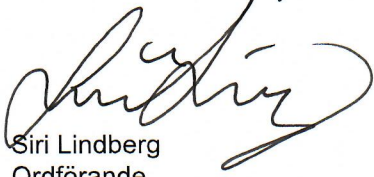
Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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

Underskrifter

Stockholm 2020-05-15



Siri Lindberg
Ordförande



Kristian Sewén

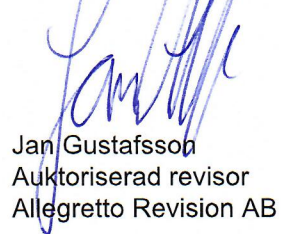


Marika Dagenbrink



Staffan Bagge

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-06-01



Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor
Allegretto Revision AB



Erik Ageberg
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Veken 1
Org.nr 769604-9944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Veken 1 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Veken 1 för räkenskapsåret 2019 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 *Revisorers 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 1 juni 2020



Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor