

# Årsredovisning

för

## **Brf Viken 1**

769601-8832

Räkenskapsåret

2005

Styrelsen för Brf Viken 1, Solna Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen förvärvade 2002-12-20 enligt köpekontrakt fastigheten Befästningskullen 7 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 129 lägenheter, en föreningslokal och ett parkeringshus.

#### **Bostadsfördelning:**

27 st 1 rum och kök  
13 st 2 rum och kök  
40 st 3 rum och kök  
29 st 4 rum och kök  
20 st 5 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 11 525 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 164 966 000 kr varav markvärdet motsvarar 46 000 000 och byggnadsvärdet 118 966 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

### **Fastighetens tekniska status**

Föreningens hus är byggt 2003-2004 och garantibesiktning har gjorts under början av år 2006.

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen har tecknat avtal med UBC Ek För gällande ekonomisk förvaltning och med SLB Fastighetsservice AB avseende teknisk förvaltning. Med UPC har avtal tecknats gällande kabel-tv.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen har 224 medlemmar fördelade på 129 lägenheter. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 23 överlåtelser skett till ett snittpris om 22.296 kr/kvm.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En helt ny styrelse konstituerade sig 31/5 2005 efter att blivit vald på årsstämman
- En komplett fysisk överlämning av all dokumentation härrörande till Brf Viken 1 gjordes i juni 2005 från NCC och styrelsen har sedan dess arbetat hårt med att få alla nya rutiner att fungera och hantera de frågor som kontinuerligt kommer upp.
- En Trivselgrupp med syfte att arbeta med trivsel- och övriga relaterade frågor har tillsatts
- Samtliga gemensamma utrymmen blev inventerade och kontrollerade av styrelsen i oktober.
- En gemensam städdag genomfördes i oktober
- Omplacering av 25% av föreningens gemensamma lån gjordes 1/12, en extraamortering på en miljon kronor kommer att göras i början av år 2006. Ytterligare en miljon placerades, efter upphandling, i en räntefond i Föreningssparbanken.
- I samband med omläggningen av fastighetslånet så ökades den årliga amorteringen från 214.000 kr/år till 995.100 kr/år.
- Den gemensamma föreningslokalen färdigställdes och finns tillgänglig för samtliga medlemmar för uthyrning.
- Elavläsningsrutinerna omarbetades och vi kommer fortsättningsvis att debitera efter historik, inte längre efter schablon för storlek på lägenhet.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Garantibesiktning startar 31/1 2006
- Projekt Grannsamverkan startar under våren 2006

Nyckeltal	2005
Lån per kvm bostadsyta kr, vid årets utgång	9.266
Fastighetens belåningsgrad %	31,4
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	590

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2005-05-31 och påföljande konstituerande möte haft följande sammansättning:

Karin Lindström	Ordförande
Stefan Berngrim	Vice ordförande
Rolf Wikander	Kassör
Irene Wagman	Sekreterare
Henrik Resare	Ledamot
Monica Bergman	Suppleant
Christina Flack	Suppleant
Gunilla Lindell	Suppleant
Jan-Erik Snibb	Suppleant

Styrelsen har under året haft tio st protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Robert Holm som huvudansvarig

### **Valberedning**

Jan Billman

Gösta Norin

Jeanette Bjurling (suppleant)

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-08-21.

### **Föreningens ekonomiska ställning**

Entreprenören, NCC Boende AB, svarade för alla kostnader och intäkter fram till den 31 mars 2005.

Då avräkning med entreprenören NCC Boende Stockholm AB gjordes per den 31 mars 2005 omfattar beloppen i resultaträkningen tidsperioden 1 april - 31 december 2005.

### Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

årets vinst	736 243
-------------	---------

disponeras så att

i ny räkning överföres	736 243
------------------------	---------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2005-01-01 -2005-12-31</b>	<b>2004-01-01 -2004-12-31</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		5 094 799	0
Hysesintäkter		641 505	0
Övriga rörelseintäkter	1	520 546	0
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>6 256 850</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll		-79 231	0
Driftskostnader	2	-1 841 130	0
Administrationskostnader	3	-134 586	0
Personalkostnader		-6 700	0
Fastighetskatt	4	-29 660	0
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-2 091 307</b>	<b>0</b>
Avskrivning byggnad		-645 793	0
Avskrivningar övrigt		-4 621	0
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-650 414</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>3 515 129</b>	<b>0</b>
Ränteintäkter		49 494	0
Räntekostnader		-2 920 842	0
Räntebidrag	5	936 519	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124	0
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-1 934 953</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 580 176</b>	<b>0</b>
Inkomstskatt		-843 933	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>736 243</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	268 204 207	268 850 000
Mark		68 000 000	68 000 000
Inventarier och maskiner	7	26 741	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>336 230 948</b>	<b>336 850 000</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	1 000 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>337 230 948</b>	<b>336 850 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 190	4 076
Övriga fordringar		575 249	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	410 763	0
Avräkningskonto förvaltare		2 283 591	5 514 451
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 272 793</b>	<b>5 518 527</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		26 615	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>26 615</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 299 408</b>	<b>5 518 527</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>340 530 356</b>	<b>342 368 527</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		207 450 000	209 338 500
Upplåtelseavgift		23 050 000	21 161 500
Ej inbetalda insatser		0	-18 161 090
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>230 500 000</b>	<b>212 338 910</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets resultat		736 243	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>736 243</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>231 236 243</b>	<b>212 338 910</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	105 790 900	107 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>105 790 900</b>	<b>107 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		995 100	0
Leverantörsskulder		138 364	0
Skatteskulder		1 237 754	0
Övriga skulder		7 314	22 468 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 124 681	560 861
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 503 213</b>	<b>23 029 617</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>340 530 356</b>	<b>342 368 527</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		107 000 000	107 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2005-01-01	2004-01-01
		-2005-12-31	-2004-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 580 175	1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar m.m		650 414	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 230 589</b>	<b>1</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av skatteskuld/-fordran		393 821	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-985 126	-4 076
Förändring av kortfristiga skulder		-21 759 258	19 531 190
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-20 119 974</b>	<b>19 527 115</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-31 362	-158 961 826
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1 000 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 031 362</b>	<b>-158 961 826</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Insatser, upplåtelseavgifter och kapitaltillskott		18 161 090	187 033 910
Förändring av upptagna lån		-214 000	-45 534 935
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>17 947 090</b>	<b>141 498 975</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 204 246</b>	<b>2 064 264</b>
<b>Likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		5 514 451	3 450 187
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 310 205</b>	<b>5 514 451</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

## Noter

### Avskrivningar

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av enligt en 100-årig annuitetsplan, årets avskrivning motsvarar	0,24 %
Inventarier	3,33-10 %

### 1 Övriga rörelseintäkter

	2005	2004
Fordran NCC, statlig inkomstskatt för första kvartalet 2005	210 983	0
Intäkter övernattningslokal	500	0
Elavgifter	306 883	0
Betalningspåminnelse	900	0
Krav	1 280	0
	<b>520 546</b>	<b>0</b>

## 2 Driftskostnader

	2005	2004
Fastighetsskötsel	171 627	0
Snöröjning/sandning	5 152	0
Städning Entreprenad	118 530	0
El	507 906	0
Uppvärmning	451 356	0
Vatten	163 221	0
Sophämtning	141 865	0
Fastighetsförsäkring	49 982	0
Kabel-TV/Bredband	192 484	0
Förbruknings invent.	4 050	0
Förbrukningsmaterial	34 956	0
	<b>1 841 129</b>	<b>0</b>

## 3 Administrationskostnader

	2005	2004
Kreditupplysning	2 250	0
Telefon & porto	7 890	0
Styrelsearvode	24 398	0
Revisionsarvode	25 000	0
Övr förvaltningskost	16 182	0
Arvode förvaltning	58 866	0
	<b>134 586</b>	<b>0</b>

#### 4 Fastighetsskatt

Fastigheten blev färdigställd 2004 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2004 och är således helt befriad från fastighetsskatt fr.o.m. 2005-01-01 avseende bostadsdelen. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. År elva blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt. Reservationer är ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

Med nuvarande taxeringsvärde och gällande regler kommer halv fastighetsskatt att uppgå till 362.160 kr från och med år 2010 och hel fastighetsskatt kommer, med samma förutsättningar, att uppgå till 694.600 kr och belastar fastigheten från och med år 2015.

	2005	2004
Fastighetsskatt	29 660	0

Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsskatt, framgår av annan not.

#### 5 Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 2004-11-17. Subventionsräntan för femårsperioden från detta datum blev 3,89 %.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bidragsunderlag. Bidragsunderlaget uppgår till 107.000.000 kr. Den procentuella andelen är 30 %, vilket gäller framöver enligt nuvarande bestämmelser.

#### 6 Byggnader och mark

	2005-12-31	2004-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	268 850 000	109 888 174
Inköp	0	158 961 826
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>268 850 000</b>	<b>268 850 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-645 793	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-645 793</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>268 204 207</b>	<b>268 850 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	118 966 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
	<b>164 966 000</b>	<b>75 000 000</b>

### 7 Inventarier

	2005-12-31	2004-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp	31 362	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 362</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-4 621	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 621</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 741</b>	<b>0</b>

### 8 Värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Robur PM-fond Mega	1 000 000	1 001 510

### 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
Trygg-Hansa	44 429	0
SLB	30 714	0
UBC	17 750	0
UPC	22 895	0
Telia	145	0
Upplupna räntebidrag	294 830	0
	<b>410 763</b>	<b>0</b>

### 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	191 177 410	21 161 500	
Ökning av insatskapital	16 272 590	1 888 500	
Årets resultat			736 243
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>207 450 000</b>	<b>23 050 000</b>	<b>736 243</b>

### 11 Långfristiga skulder

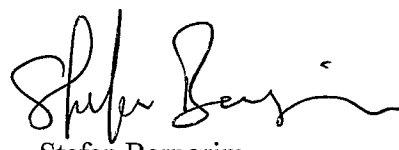
	2005-12-31	2004-12-31
Stadshypotek AB 1,93 % ffd 060301	26 750 000	26 750 000
Stadshypotek AB 3,66 % ffd 071201	26 750 000	26 750 000
Stadshypotek AB 4,20 % ffd 091201	53 286 000	53 500 000
Avgår kortfristig del	-995 100	0
	<b>105 790 900</b>	<b>107 000 000</b>

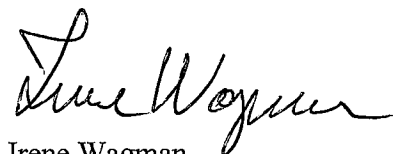
## 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

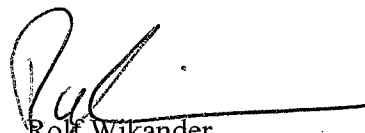
	2005-12-31	2004-12-31
Förutb. årsavgifter	573 125	560 861
Sita	9 337	0
Vattenfall	88 510	0
SLB	13 628	0
Norrenergi	107 640	0
Upplupna rev.arvoden	25 000	0
Upplupna soc.avgift	6 700	0
Upplupna utg.räntor	300 741	0
	<b>1 124 681</b>	<b>560 861</b>

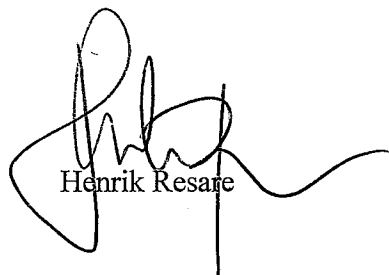
Solna den 19/3-06

  
Karin Lindström

  
Stefan Berngrim

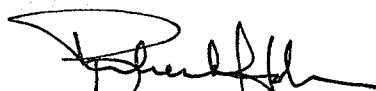
  
Irene Wagman

  
Rolf Wikander


  
Henrik Resare

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2006  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Robert Holm  
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Viken 1

Org nr 769601-8832

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Viken 1 för år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

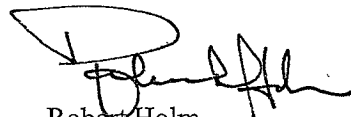
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för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

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

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

Stockholm den 21 mars 2006

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm  
Auktoriserad revisor