

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Viken 1



2006-01-01 - 2006-12-31

# Årsredovisning

för

## **Brf Viken 1**

769601-8832

Räkenskapsåret

2006

Styrelsen för Brf Viken 1, Solna Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

## 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 gällande ekonomisk förvaltning och med SLB Fastighetsservice AB avseende teknisk förvaltning. Med Comhem (tidigare UPC) har avtal tecknats gällande kabel-tv.

### Föreningsfrågor

Föreningen har 210 medlemmar fördelade på 129 lägenheter.

Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 19 (23) överlåtelser skett till ett snittpris om 27.184 (22.296) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- " Ny styrelse konstituerades 4/4/2006 efter val av årsstämman.
- " Under året har det varit två gemensamma städdagar som har organiserats och hållits av Trivselgruppen, en under våren och en under hösten.
- " Trivselgruppen har under året också begärt in offert för inglasning av balkonger.
- " Gårdsbesiktning har genomförts och är ännu inte avklarad. I samband med besiktningen bestämdes att anlägga asfalt på grusgångarna, och att göra en ny gångväg där man idag genar till parkering. Dessutom ersattes de skadade träden.
- " Garantibesiktningen går mot sitt slutskede. Styrelsen inväntar information från NCC angående vad som återstår, för att inventera det gentemot medlemmarna.
- " Myndighetskrav på att utföra radonmätningar. Ett antal lägenheter är involverad i mätningarna. På de lägenheter som hunnit skicka in sina mätningar visar att radonhalten är väl under tillåtna gränsvärden.
- " Försök har genomförts med nya tvättider.
- " Förvaltningen av garaget överfördes från styrelsen till UBC.
- " Engagemang av medlemmarna med anledning av Solna Stads planer att ändra tidigare fastställd stadsplanering.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

- " Garantibesiktningen; Styrelsen kommer att kontakta medlemmarna brevledes med vidare information.
- " Undersöka möjligheten att införskaffa gungor till lekplatsen.
- " Införskaffning av skydd för lås till soprumsdörrar.
- " Översyn av två av lånen, det rörliga samt det av lånen som går ut i slutet av 2007.
- " Investera i utökad kapacitet i tvättstugan.

#### *Beslutade förändringar angående skatt och räntebidrag och dess påverkan på föreningens ekonomi*

Ett riksdagsbeslut taget den 18 december 2006 innebär några väsentliga förändringar som direkt berör föreningens ekonomi.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bidragsunderlag. Föreningens bidragsunderlag uppgår till 107.000.000 kr. Den procentuella andelen är 30 % vid årets utgång. Enligt riksdagsbeslutet kommer räntebidragen att börja avvecklas stegvis från den 1 januari 2007. Avtrappningen sker under åren 2007-2011. Föreningens procentuella andel för år 2007 är 20 % vilket kommer att ge ett räntebidrag om 832.460 kr (för 2006 uppgick räntebidraget till 1.248.692 kr).

Den statliga schablonberäknade inkomstskatten har avskaffats från den 1 januari 2007. Den statliga inkomstskatten uppgick för föreningen till 659.551 kr år 2006.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Genomsnittlig skuldränta %	3,66	
Lån per kvm bostadsyta kr, vid årets utgång	9.092	9.266
Fastighetens belåningsgrad %	30,8	31,4
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	590	590

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2006-04-04 och påföljande konstituerande möte haft följande sammansättning:

Samuel Dag	Ordförande
David Derge	Ledamot
Rolf Wikander	Kassör
Irene Wagman	Sekreterare
Henrik Resare	Ledamot
Monica Bergman	Suppleant
Christina Flack	Suppleant
Gunilla Lindell	Suppleant
Ingvar Glimälv	Suppleant/ v. ordförande
Karin Lindström	Suppleant

Styrelsen har under året haft elva st protokollförda sammanträden, en årsstämma och en extra föreningsstämma.

### **Revisor**

Ordinarie  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med auktoriserad revisor Robert Holm som  
huvudansvarig

### **Valberedning**

Gösta Norin, sammankallande  
Jeanette Bjurling  
Fredrik Öhrn

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-06-09.

### **Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningen har sammanlagt tre olika fastighetslån placerade hos AB Stadshypotek räntesatser och förfalldatum framgår av tilläggsupplysningarna.

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

### **Förslag till vinstdisposition**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	736 243
årets vinst	1 113 490
	<b>1 849 733</b>

disponeras så att

av yttre fonden ianspråktas	357 000
i ny räkning överföres	1 492 733
	<b>1 849 733</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-01-01 -2006-12-31</b>	<b>2005-01-01 -2005-12-31</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		6 800 064	5 094 799
Hysesintäkter		896 577	641 505
Övriga rörelseintäkter	1	680 419	520 546
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>8 377 060</b>	<b>6 256 850</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll		-181 448	-79 231
Driftskostnader	2	-2 723 631	-1 841 130
Administrationskostnader	3	-184 425	-134 586
Personalkostnader		-8 934	-6 700
Fastighetsskatt	4	-29 660	-29 660
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-3 128 098</b>	<b>-2 091 307</b>
Avskrivning byggnad		-878 279	-645 793
Avskrivningar övrigt		-4 621	-4 621
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-882 900</b>	<b>-650 414</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>4 366 062</b>	<b>3 515 129</b>
Resultat från aktier och andelar		-7 454	0
Ränteintäkter		38 721	49 494
Räntekostnader		-3 872 605	-2 920 842
Räntebidrag	5	1 248 692	936 519
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375	-124
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-2 593 021</b>	<b>-1 934 953</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 773 041</b>	<b>1 580 176</b>
Inkomstskatt		-659 551	-843 933
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 113 490</b>	<b>736 243</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	267 325 928	268 204 207
Mark		68 000 000	68 000 000
Inventarier och maskiner	7	22 120	26 741
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>335 348 048</b>	<b>336 230 948</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	1 018 725	1 000 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 018 725</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>336 366 773</b>	<b>337 230 948</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 663	3 190
Övriga fordringar		1 432 518	575 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	385 252	410 763
Avräkningskonto förvaltare		1 816 413	2 283 591
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 639 846</b>	<b>3 272 793</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		20 019	26 615
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>20 019</b>	<b>26 615</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 659 865</b>	<b>3 299 408</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>340 026 638</b>	<b>340 530 356</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		207 450 000	207 450 000
Upplåtelseavgift		23 050 000	23 050 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>230 500 000</b>	<b>230 500 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		736 243	0
Årets resultat		1 113 490	736 243
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 849 733</b>	<b>736 243</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>232 349 733</b>	<b>231 236 243</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	103 795 800	105 790 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>103 795 800</b>	<b>105 790 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		995 100	995 100
Leverantörsskulder		194 588	138 364
Skatteskulder		1 562 699	1 237 754
Övriga skulder		9 824	7 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 118 894	1 124 681
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 881 105</b>	<b>3 503 213</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>340 026 638</b>	<b>340 530 356</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	<b>2006-01-01 -2006-12-31</b>	<b>2005-01-01 -2005-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 773 042	1 580 175
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar m.m		882 900	650 414
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 655 942</b>	<b>2 230 589</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av skatteskuld/-fordran		-334 606	393 821
Förändring av kortfristiga fordringar		-834 232	-985 126
Förändring av kortfristiga skulder		52 948	-21 759 258
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 540 052</b>	<b>-20 119 974</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-31 362
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-18 725	-1 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-18 725</b>	<b>-1 031 362</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Insatser, upplåtelseavgifter och kapitaltillskott		0	18 161 090
Förändring av upptagna lån		-1 995 100	-214 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 995 100</b>	<b>17 947 090</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-473 773</b>	<b>-3 204 246</b>
<b>Likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		2 310 206	5 514 451
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 836 433</b>	<b>2 310 205</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	0,33 %
Inventarier	3,33-10 %

### 1 Övriga rörelseintäkter

	2006	2005
Fordran NCC, statlig inkomstskatt för första kvartalet 2005	0	210 983
Intäkter övernattningslokal	9 700	500
Elavgifter	667 819	306 883
Betalningspåminnelse	1 300	900
Krav	1 600	1 280
	<b>680 419</b>	<b>520 546</b>

## 2 Driftskostnader

	2006	2005
Fastighetskötsel	205 308	171 627
Snöröjning/sandning	3 257	5 152
Städning Entreprenad	163 260	118 530
El	867 121	507 906
Uppvärmning	753 887	451 356
Vatten	219 454	163 221
Sophämtning	173 652	141 865
Fastighetsförsäkring	60 113	49 982
Kabel-TV/Bredband	241 796	192 484
Förbruknings invent.	1 538	4 050
Förbrukningsmaterial	34 245	34 956
	<b>2 723 631</b>	<b>1 841 129</b>

## 3 Administrationskostnader

	2006	2005
Kreditupplysning	1 250	2 250
Telefon & porto	11 449	7 890
Styrelsearvode	32 750	24 398
Revisionsarvode	28 500	25 000
Övr förvaltningskost	34 976	16 182
Arvode förvaltning	62 876	58 866
Gåvor	215	0
Kronofogdeavgifter	1 300	0
Ek.förv.,uppdrag utö	4 809	0
Föreningsavgifter	1 800	0
Utbildning	4 500	0
	<b>184 425</b>	<b>134 586</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 353.660 kr från och med år 2010 och hel fastighetsskatt kommer, med samma förutsättningar, att uppgå till 677.660 kr och belastar fastigheten från och med år 2015.

	2006	2005
Fastighetsskatt	29 660	29 660

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 var vid årets utgång 30 %.

#### 6 Byggnad

	2006-12-31	2005-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	268 850 000	268 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 850 000	268 850 000
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-645 793	0
Årets avskrivningar	-878 279	-645 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 524 072	-645 793
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>267 325 928</b>	<b>268 204 207</b>
Taxeringsvärden byggnader	118 966 000	118 966 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
	<b>164 966 000</b>	<b>164 966 000</b>

## 7 Inventarier

	2006-12-31	2005-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	31 362	0
Inköp	0	31 362
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 362</b>	<b>31 362</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-4 621	0
Årets avskrivningar	-4 621	-4 621
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 242</b>	<b>-4 621</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 120</b>	<b>26 741</b>

## 8 Värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Robur PM-fond Mega	1 018 724	1 018 724

## 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Trygg-Hansa	31 369	44 429
SLB	31 943	30 714
UBC	0	17 750
comhem	24 060	22 895
Telia	0	145
I.T.K.	3 050	0
Upplupna räntebidrag	294 830	294 830
	<b>385 252</b>	<b>410 763</b>

### 10 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	207 450 000	23 050 000		736 243
Disposition av föregående års resultat:			736 243	-736 243
Årets resultat				1 113 490
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>207 450 000</b>	<b>23 050 000</b>	<b>736 243</b>	<b>1 113 490</b>

### 11 Långfristiga skulder

	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
Stadshypotek AB 3,30 % ffd 070301	24 968 900	26 750 000
Stadshypotek AB 3,66 % ffd 071201	26 750 000	26 750 000
Stadshypotek AB 4,20 % ffd 091201	53 072 000	53 286 000
Avgår kortfristig del	-995 100	-995 100
	<b>103 795 800</b>	<b>105 790 900</b>

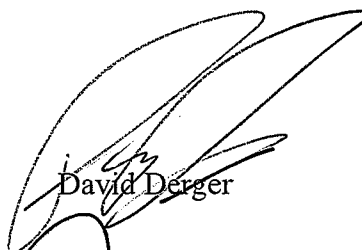
## 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Förskottsbet. intäkt	592 753	573 125
Sita	5 723	9 337
Vattenfall	22 151	88 510
SLB	10 665	13 628
Norrenergi	72 199	107 640
MälarEnergi	56 666	0
Upplupna rev.arvoden	25 000	25 000
Upplupna soc.avgift	8 934	6 700
Upplupna utg.räntor	324 804	300 741
	<b>1 118 895</b>	<b>1 124 681</b>

Solna den 30/3-2007



Samuel Dag



David Dérger



Irene Wagman



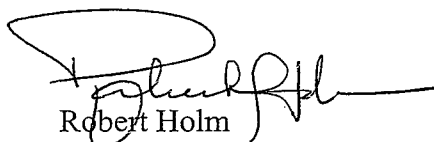
Rolf Wikander



Henrik Resare

## Revisorspåteckning


Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2007  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



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 2006. 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.

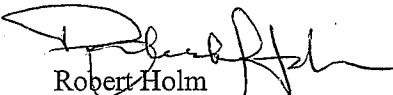
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 2 april 2007

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Robert Holm  
Auktoriserad revisor