

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viken 1



2007-01-01 - 2007-12-31

Årsredovisning

för

Brf Viken 1

769601-8832

Räkenskapsåret

2007

Styrelsen för Brf Viken 1, Solna Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

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 222 600 000 kr varav markvärdet motsvarar 51 000 000 och byggnadsvärdet 171 600 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Fastighetens tekniska status

Föreningens hus är byggt 2003-2004 och garantibesiktning gjordes under början av år 2006. Föreningen har under året upprättat en underhållsplan för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB gällande ekonomisk förvaltning och med SLB Fastighetservice AB avseende teknisk förvaltning. Med Comhem finns avtal tecknat gällande kabel-tv.

Föreningsfrågor

Föreningen har 204 medlemmar fördelade på 129 lägenheter.

Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 20 (19) överlåtelser skett till ett snittpris om 30 486 (27 184) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under 2007

- En underhållsplan har upprättats med hjälp av Oksätra konsult. Den beskriver vilka reparationer som är föreslagna att göras på fastigheten och inom vilken tidsrymd.
- Avtal med SLB angående fastighetsskötsel har setts över och omförhandlats. Diskussioner pågår angående föreningens framtida fastighetsförvaltning.
- En hemsida har skapats och ytterligare utveckling är på gång.
- Två städdagar har genomförts i Trivselgruppens regi.
- Bygglov har ansökts om och meddelats angående inglasning av balkonger.
- Låsskydd har monterats på soprumsdörrarna.
- Tvättstugans kapacitet har förbättrats genom en ny bättre torktumlare.
- I samband med låneomsättning har s.k. ränteswap upphandlats.
- Placering av ytterligare 1 000 000 kr överlikviditet har gjorts, samt omläggning av tidigare gjord placering på samma summa.
- En avgiftsfri månad genomfördes i juli 2007.
- En grundlig trappstädning med polering av golv har gjorts i samtliga källarplan och trappuppgångar.
- Garageavtalet med Brf. Kullen har omförhandlats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- En förrådsinventering och översyn av extra förråd har gjorts.
- Arbetet med föreningens hemsida har fortsatt.
- Energideklarationen ska färdigställas under 2008
- Bredbandsinstallation planeras vara klar till efter sommaren

Trivselgruppen

Gruppens uppgift är att stödja styrelsen i arbetet för att skapa god trivsel i Brf. Viken 1. Uppgiften är att sammanställa synpunkter på vad som behöver åtgärdas i och omkring vår fastighet och rapportera till styrelsen. Gruppen har ansvaret för att innergård samt rabatter runt huset sköts på bästa sätt utöver det som ingår i SLB:s åtaganden. Alla medlemmar i Brf Viken 1 som är intresserade att hjälpa till är välkomna att delta i gruppen.

Gruppen hade under 2007 en grundbudget på 100 SEK/ lägenhet dvs. totalt 12.900 SEK för skötsel av innergård och rabatter. Under året användes 12.009 SEK för detta. Styrelsen har även gett gruppen extra anslag för inköp av t.ex. julgran, trädgårdsbord och lås till fönstren i föreningslokalen

Gruppen har under året haft ca 10 möten. Vid varje möte har 5-10 personer deltagit. Kontaktperson mellan gruppen och styrelsen under början på året var Christina Flack och från april Ann-Charlotte Wallenberg

Trivselgruppen har genomfört följande gemensamma aktiviteter

- " Vårstädning 13/5
 - o Allmän städning
 - o Målningsförbättringar
- " Höststädning 14/10
 - o Allmän städning
 - o Målningsförbättringar
 - o Jordförbättring i rabatt
 - o Lökplantering
 - o Container för grovsopor
 - o Rensning av gemensamma utrymmen
- " Ljusfest 9/12

Utöver detta har gruppen själva bland annat

- " Köpt in verktyg och bevakningsutrustning
- " Köpt in och monterat trädgårdsbord
- " Köpt in och placerat ut blomkrukor på innergården
- " Köpt in och planterat blommor längs muren på ovansidan på innergården
- " Vattnat gräsmattan under den torra perioden under sommaren.
- " Fyllt på sand i sandlådan (med hjälp av några föräldrar)
- " Satt upp julgran
- " Satt upp adventsstjärnor i entréerna
- " Köpt och monterat lagerhyllor i förrådet.

Nyckeltal	2007	2006	2005
Genomsnittlig skuldränta %	3,96	3,66	
Lån per kvm bostadsyta kr, vid årets utgång	9 006	9 092	9 266
Fastighetens belåningsgrad %	30,6	30,8	31,4
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	541*	590	590

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

*Juli månad 2007 var avgiftsfri, då föreningens överskott delvis återfördes till medlemmarna på detta sätt.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2007-04-12 och påföljande konstituerande möte haft följande sammansättning:

Caroline Hesser Bolghari	Ordförande	
Karin Lindström	Vice ordförande	
Christer Molander	Kassör	
Ann-Charlotte Wallenberg	Sekreterare	
Ingvar Glimälv	Ledamot	
Monica Bergman	Suppleant	
Kurt Kangas	Suppleant	
Clas Wickbom	Suppleant	
Anna Rehnström	Suppleant	
Alex Olivera	Suppleant	t.o.m. 2007-12-31

Styrelsen har under året haft elva stycken protokollförda sammanträden.

Revisor

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med auktoriserad revisor Robert Holm som huvudansvarig

Valberedning

Gösta Norin, sammankallande

Susanne Berngrim

Henrik Resare

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.

Vid låneomsättning 2007-12 (24 188 350) tecknades en så kallad ränteswap fördelad med 60 % på tre år och 40 % på åtta år. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (STIBOR) och en ränteswap skapas ett fast ränteflöde på lånet, vilket därmed kan jämföras med ett traditionellt lån med fast ränta. Det innebär att föreningen betalar till banken en fast ränta samt rörlig ränta och banken betalar tillbaka till föreningen en summa baserad på Stiborränta. Ränteswap kan avslutas före löptiden är slut.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 492 733
årets vinst	628 988
	2 121 721

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	514 800
i ny räkning överföres	1 606 921
	2 121 721

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

Resultaträkning	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		6 233 392	6 800 064
Hysesintäkter		877 716	874 977
Övriga rörelseintäkter	1	745 540	702 019
Summa nettoomsättning		7 856 648	8 377 060
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll		-166 174	-181 448
Driftkostnader	2	-2 555 282	-2 723 631
Administrationskostnader	3	-279 280	-184 425
Personalkostnader		-16 210	-8 934
Fastighetsskatt		-56 000	-29 660
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 072 946	-3 128 098
Avskrivning byggnad		-895 844	-878 279
Avskrivningar övrigt		-26 990	-4 621
Summa avskrivningar		-922 834	-882 900
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		3 860 868	4 366 062
Resultat från aktier och andelar		7 454	-7 454
Ränteintäkter		40 389	38 721
Räntekostnader		-4 125 785	-3 872 605
Räntebidrag	4	857 896	1 248 692
Räntekostnader och liknande resultatposter		-600	-375
Summa kapitalnetto		-3 220 646	-2 593 021
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		640 222	1 773 041
Inkomstskatt		-11 234	-659 551
ÅRETS RESULTAT		628 988	1 113 490

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	266 430 084	267 325 928
Mark		68 000 000	68 000 000
Inventarier och maskiner	6	106 980	22 120
Summa materiella anläggningstillgångar		334 537 064	335 348 048
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	0	1 018 725
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1 018 725
Summa anläggningstillgångar		334 537 064	336 366 773
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		180	5 663
Övriga fordringar		673 159	1 432 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	309 404	385 252
Avräkningskonto förvaltare		1 469 003	1 816 413
Summa kortfristiga fordringar		2 451 746	3 639 846
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	7	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 071 885	20 019
Summa kassa och bank		1 071 885	20 019
Summa omsättningstillgångar		4 523 631	3 659 865
SUMMA TILLGÅNGAR		339 060 695	340 026 638

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		207 450 000	207 450 000
Upplåtelseavgift		23 050 000	23 050 000
Föreningens fond för yttre underhåll		357 000	0
Summa bundet eget kapital		230 857 000	230 500 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 492 733	736 243
Årets resultat		628 988	1 113 490
Summa fritt eget kapital		2 121 721	1 849 733
Summa eget kapital		232 978 721	232 349 733
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	102 802 350	103 795 800
Summa långfristiga skulder		102 802 350	103 795 800
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		994 000	995 100
Leverantörsskulder		347 271	194 588
Skatteskulder		756 342	1 562 699
Övriga skulder		0	9 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 182 011	1 118 894
Summa kortfristiga skulder		3 279 624	3 881 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		339 060 695	340 026 638
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		107 000 000	107 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

Föreningens materiella tillgångar består främst av byggnad och mark. Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan där den årliga avskrivningen är låg i början av avskrivningstiden och därefter successivt ökar. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år och att byggnaden kommer att vara till hälften avskriven efter cirka 70 år.

Noter

Avskrivningar

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av enligt en 100-årig annuitetsplan, årets avskrivning motsvarar 0,33 %
Inventarier 3,33-20 %

1 Övriga rörelseintäkter	2007	2006
Intäkter övernattningslokal samt förråd	32 100	31 300
Elavgifter	712 010	667 819
Betalningspåminnelse	950	1 300
Krav	480	1 600
	745 540	702 019

2 Driftskostnader

	2007	2006
Fastighetsskötsel	213 516	205 308
Snöröjning/sandning	1 953	3 257
Städning Entreprenad	177 922	163 260
El	660 742	867 121
Uppvärmning	763 124	753 887
Vatten	240 345	219 454
Sophämtning	193 734	173 652
Fastighetsförsäkring	48 725	60 113
Kabel-TV/Bredband	231 490	241 796
Förbruknings invent.	10 988	1 538
Förbrukningsmaterial	12 744	34 245
	2 555 283	2 723 631

3 Administrationskostnader

	2007	2006
Kreditupplysning	750	1 250
Telefon & porto	11 060	11 449
Styrelsearvode	50 000	32 750
Revisionsarvode	30 000	28 500
Övr förvaltningskost	49 350	34 976
Arvode förvaltning	65 251	62 876
Gåvor	1 500	215
Kronofogdeavgifter	0	1 300
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	688	4 809
Föreningsavgifter	6 637	1 800
Utbildning	9 000	4 500
Övr främmande tjänster (underhållsplan, bygglov)	55 044	0
	279 280	184 425

4 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 20 %.

Enligt riksdagsbeslut började räntebidragen att avvecklas stegvis från den 1 januari 2007.

Avtrappningen sker under åren 2007-2011. Föreningens procentuella andel för år 2008 är 14 % vilket kommer att ge ett räntebidrag om 582.722 kr.

5 Byggnad

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	268 850 000	268 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 850 000	268 850 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 524 072	-645 793
Årets avskrivningar	-895 844	-878 279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 419 916	-1 524 072
Utgående redovisat värde	266 430 084	267 325 928
Taxeringsvärden byggnader	171 600 000	118 966 000
Taxeringsvärden mark	51 000 000	46 000 000
	222 600 000	164 966 000

6 Inventarier

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	31 362	31 362
Inköp	111 850	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 212	31 362
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-9 242	-4 621
Årets avskrivningar	-26 990	-4 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 232	-9 242
Utgående redovisat värde	106 980	22 120

7 Värdepapper och andra placeringar

	2007-12-31	2006-12-31
Robur PM-fond Mega	0	1 018 725
Handelsbanken fasträntekonto 4,42% ffd 081219	1 000 000	0
	1 000 000	1 018 725

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Trygg-Hansa	34 711	31 369
SLB	31 453	31 943
UBC	18 281	0
comhem	23 673	24 060
I.T.K.	3 159	3 050
Upplupna räntebidrag	196 553	294 830
Upplupna ränteintäkt	1 574	0
	309 404	385 252

9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	207 450 000	23 050 000		736 243	1 113 490
Disposition av föregående års resultat:			357 000	756 490	-1 113 490
Årets resultat					628 988
Belopp vid årets utgång	207 450 000	23 050 000	357 000	1 492 733	628 988

10 Långfristiga skulder


	2007-12-31	2006-12-31
Stadshypotek AB rörlig ränta	24 188 350	24 968 900
Stadshypotek AB rörlig ränta	26 750 000	26 750 000
Stadshypotek AB 4,20 % ffd 091201	52 858 000	53 072 000
Avgår kortfristig del	-994 000	-995 100
	102 802 350	103 795 800

I syfte att räntesäkra föreningens lån har en ränteswap tecknats, se även i förvaltningsberättelsen under rubriken "Föreningens ekonomiska ställning".

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

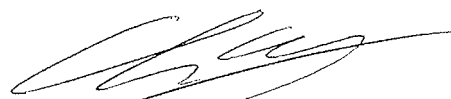
	2007-12-31	2006-12-31
Förskottsbet. intäkt	532 132	592 753
Sita	0	5 723
Vattenfall	15 241	22 151
SLB	15 671	10 665
Norrenergi	98 509	72 199
MälarEnergi	67 370	56 666
Evident Clean	1 853	0
Vi i Frösunda	1 612	0
Upplupna rev.arvoden	27 500	25 000
Upplupna styrelsearv	50 000	0
Upplupna soc.avgift	16 210	8 934
Upplupna utg.räntor	355 913	324 804
	1 182 011	1 118 895

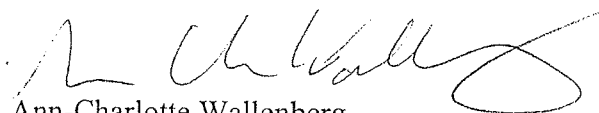
Solna den 27/3 - 2008


Caroline Hesser Bolghari


Karin Lindström

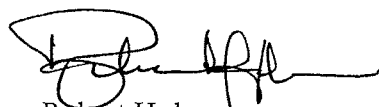

Ingvar Glimälv


Christer Molander



Ann-Charlotte Wallenberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2008
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 2007. 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.

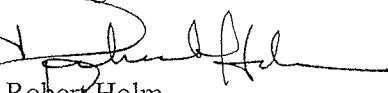
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den 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 ersättningskyldig 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 28 mars 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm
Auktoriserad revisor