

Årsredovisning

för

Brf Viken 1

769601-8832

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Viken 1, Solna Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 211 600 000 kr varav markvärdet motsvarar 57 000 000 och byggnadsvärdet 154 600 000 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 en underhållsplan för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde.

Fastighetsförvaltning

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

Föreningsfrågor

Föreningen har 196 medlemmar fördelade på 129 lägenheter.

Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 13 (13) överlåtelser skett till ett snittpris om 29 077 (26 659) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- " Upprustning av innegården där vi nu har en stor och fin grillplats samt ytterligare lekutrustning enligt beslut på årsstämman 2010
- " En populär grillfest ordnades i samband med invigning av den nya grillplatsen. Det finns en önskan från många i föreningen att det skulle bli tradition med en sådan årlig grillfest
- " Det har gjorts en extra amortering med 1 mkr på våra rörliga lån
- " I samband med att den ena av de två ränteswapparna förföll i december, bands motsvarande belopp med 8 mkr på vardera 3 år respektive 5 år
- " Januari 2010 var avgiftsfri. Det har även beslutats att januari 2011 skall vara avgiftsfri samt att verklig el-förbrukning 2010 regleras i februari 2011
- " En uppgradering har genomförts på vår utrustning för elavläsning. I samband härmed har ny utrustning och rutiner införts för årlig avstämning av varje lägenhets elförbrukning
- " Burar för el-avfall finns nu i vissa soprum
- " En genomgång har gjorts avseende hissarna p.g.a. många klagomål. Flera hissar har reparerats
- " Detaljplanen för kvarteret Hilton har nu slutgiltigt godkänts. Den överklagan som Viken1 och Vasakronan gjort till högsta instans, regeringen, (miljödepartementet) har båda fått avslag. Tomten, som nu är parkeringsplats, kan nu bebyggas
- " Föreningen hade en extra stämma under 2010 där enda punkten var att en andra gång besluta om de stadgeändringar som beslöts på ordinarie stämman

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 Nordstadens åtaganden. Alla medlemmar i Brf Viken 1 som är intresserade att hjälpa till är välkomna att delta i gruppen.

Gruppen hade under 2010 en grundbudget på 100 SEK/ lägenhet dvs totalt 12.900 SEK för skötsel av innergård och rabatter. Under året användes 9.851 SEK för detta. I detta ingick inköp av bland annat julgran.

Gruppen har under året haft ca 7 möten. Vid varje möte har 5-8 personer deltagit.

Kontaktperson mellan gruppen och styrelsen under året var Ann-Charlotte Wallenberg.

Trivselgruppen har genomfört följande gemensamma aktiviteter

- " Vårstädning 9/5
- " Höststädning 16/10
- " Ljusfest 5/12

Utöver detta har gruppen själva bland annat:

- " Planterat i blomkrukor och rabatter på innergården och längs Boulevarden
- " Planterat växter längs muren på ovansidan på innergården
- " Satt upp julgran
- " Satt upp adventsstjärnor i entréerna
- " Skött kontakten med företaget Rubb och Stubb som sköter trädgårdsunderhållet.

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta %	3,37	3,88	4,36	3,96	3,66
Lån per kvm bostadsyta kr, vid årets utgång	8 572	8 677	8 833	9 006	9 092
Fastighetens belåningsgrad %	29,62	29,9	30,2	30,6	30,8
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	562*	562*	590	541*	590
Lån i förhållande till taxeringsvärdet %	46,69	44,9	45,7	46,6	63,5

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

*Juli månad 2007, 2009 och januari månad 2010 var avgiftsfria, då föreningens överskott delvis återfördes till medlemmarna på detta sätt.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2010-04-22 och påföljande konstituerande möte haft följande sammansättning:

Caroline Hesser Bolghari	Ordförande
Stefan Berngrim	Vice ordförande
Håkan Medin	Kassör
Ann-Charlotte Wallenberg	Sekreterare
Johnny Öhman	Ledamot
Sebastian Cohen	Suppleant
Robin Kranz	Suppleant
Henrik Nordberg	Suppleant
Marc Palmefjord	Suppleant
Charlotte Burström	Suppleant

Styrelsen har under året haft 8 stycken protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant

Valberedning

Ulrika Erkenborn

Karin Lindström

Allesandro Mordacci

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-11-03.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen har sammanlagt åtta olika fastighetslån placerade hos AB Stadshypotek, två till rörlig ränta och sex till bunden ränta. Räntesatser och förfallodatum framgår av tilläggsuppgifterna.

Vid låneomsättning 2007-12 tecknades två ränteswappar på 16 msek respektive 10 msek.

Under 2010 förföll den första swappen och det rörliga lånet som hade swappats med 16 msek blev då omplacerat med fast ränta på 3 år respektive 5 år om 8 msek vardera.

Vid årets slut gjordes även en extra amortering med 1 msek på ett av de rörliga lånen.

Årets resultat blev 81 tkr med ett budgeterat resultat på 429 tkr. Den ovanligt kalla vintern våren och hösten innebar ökade kostnader för uppvärmning men vi hade lägre kostnader för fastighetsunderhåll än budgeterat.

För 2011 har vi en resultatbudget på totalt 50 tkr.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	987 705
årets vinst	80 769
	1 068 474

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	309 200
i ny räkning överföres	759 274
	1 068 474

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

		2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Resultaträkning	Not		
RÖRESENS INTÄKTER			
Årsavgifter		6 482 641	6 482 641
Hysesintäkter		995 120	993 240
Övriga rörelseintäkter	1	927 757	767 490
Summa nettoomsättning		8 405 518	8 243 371
RÖRESENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-259 287	-178 271
Periodiskt underhåll		0	-81 013
Driftskostnader	3	-3 443 783	-3 031 973
Administrationskostnader	4	-203 194	-211 208
Personalkostnader	5	-110 337	-93 139
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	6	-148 302	-56 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 164 903	-3 651 604
Avskrivning byggnad		-950 677	-932 036
Avskrivningar övrigt		-128 317	-105 375
Summa avskrivningar		-1 078 994	-1 037 411
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		3 161 621	3 554 356
Ränteintäkter		6 913	21 038
Räntekostnader		-2 323 043	-2 998 453
Räntebidrag	7	266 644	411 916
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 031 366	-925 113
Summa kapitalnetto		-3 080 852	-3 490 612
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		80 769	63 744
ÅRETS RESULTAT		80 769	63 744

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	8	263 633 610	264 584 287
Fastighetsförbättringar	9	41 287	55 050
Mark		68 000 000	68 000 000
Bredband	10	133 484	200 226
Inventarier och maskiner	11	238 847	57 240
Summa materiella anläggningstillgångar		332 047 228	332 896 803
Summa anläggningstillgångar		332 047 228	332 896 803
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		81	0
Övriga fordringar		56 239	68 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	313 006	335 634
Avräkningskonto förvaltare		349 135	686 494
Summa kortfristiga fordringar		718 461	1 090 412
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		760 912	363 349
Summa kassa och bank		760 912	363 349
Summa omsättningstillgångar		1 479 373	1 453 761
SUMMA TILLGÅNGAR		333 526 601	334 350 564

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		207 450 000	207 450 000
Upplåtelseavgift		23 050 000	23 050 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 820 387	1 386 600
Summa bundet eget kapital		232 320 387	231 886 600
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		987 705	1 357 748
Årets resultat		80 769	63 744
Summa fritt eget kapital		1 068 474	1 421 492
Summa eget kapital		233 388 861	233 308 092
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	98 575 350	99 789 350
Summa långfristiga skulder		98 575 350	99 789 350
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		214 000	214 000
Leverantörsskulder		437 385	266 114
Skatteskulder		204 302	161 814
Övriga skulder		42 110	41 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	664 593	569 764
Summa kortfristiga skulder		1 562 390	1 253 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		333 526 601	334 350 564
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. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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	0,35% %
Inventarier	10-20 %
Bredband	20 %
Fastighetsförbättringar	20 %

1 Övriga rörelseintäkter

	2010	2009
Intäkter förråd	52 100	41 100
Elavgifter	684 504	565 887
Bredbandsavgifter	153 253	153 253
Intäkter gästlägenhet	37 900	7 250
	927 757	767 490

2 Reparation och underhåll

	2010	2009
Reparationer och service hiss	142 600	56 563
Löpande reparationer	72 736	98 924
Reparationer tvättstuga	5 877	3 968
Trädgårdskostnader	38 074	10 731
Underhåll, övr utg	0	8 085
	259 287	178 271

3 Driftskostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel	84 500	84 125
Trädgårdsskötsel	98 224	98 224
Snöröjning/sandning	148 731	56 769
Städning Entreprenad	161 631	143 112
Städning utöver avtal	8 663	37 839
El	1 036 097	851 643
Uppvärmning	974 516	845 488
Vatten	220 106	213 712
Sophämtning	293 669	267 643
Fastighetsförsäkring	60 132	57 163
Kabel-TV/Bredband	219 742	376 255
Bredband	137 772	0
	3 443 783	3 031 973

4 Administrationskostnader

	2010	2009
Kreditupplysning	0	137
Telefon & porto	10 921	10 000
Revisionsarvode	21 750	24 821
Övr förvaltningskost	34 155	28 952
Arvode förvaltning	82 499	68 373
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	6 562	10 141
Föreningsavgifter	5 025	5 025
Bankkostnader	600	2 172
Övr främmande tjänster (besiktning)	8 017	0
IT-kostnader	1 070	1 154
Förbrukningsmaterial	32 595	60 433
	203 194	211 208

5 Personalkostnader

	2010	2009
Styrelsearvode	85 600	72 548
Sociala kostn arvode	24 737	20 591
	110 337	93 139

6 Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

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

	2010	2009
Fastighetsskatt	66 000	56 000
Komunal fastighetsavgift	82 302	0
	148 302	56 000

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

7 Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 2004-11-17. Subventionsräntan för femårsperioden från detta datum blev 3,89 %. Vid omsättningen 2009-11-17 fick föreningen en ny subventionsränta om 3,56 %.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bidragsunderlag. Bidragsunderlaget uppgår till 107 000 000 kr. Den procentuella andelen var vid årets utgång 7 %.

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

Avtrappningen sker under åren 2007-2011.

8 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	268 850 000	268 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 850 000	268 850 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 265 713	-3 333 677
Årets avskrivningar	-950 677	-932 036
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 216 390	-4 265 713
Utgående redovisat värde	263 633 610	264 584 287
Taxeringsvärden byggnader	154 600 000	171 600 000
Taxeringsvärden mark	57 000 000	51 000 000
	211 600 000	222 600 000

9 Fastighetsförbättringar

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	68 813	0
Inköp, kodlås	0	68 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 813	68 813
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 763	0
Årets avskrivningar	-13 763	-13 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 526	-13 763
Utgående balans	41 287	55 050

10 Bredband

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	333 710	333 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	333 710	333 710
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-133 484	-66 742
Årets avskrivningar	-66 742	-66 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-200 226	-133 484
Utgående balans	133 484	200 226

11 Inventarier

Årets inköp avser grill- och lekplats.

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	143 212	143 212
Inköp	229 419	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	372 631	143 212
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-85 972	-61 102
Årets avskrivningar	-47 812	-24 870
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 784	-85 972
Utgående redovisat värde	238 847	57 240

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Trygg-Hansa	40 088	40 088
UBC	23 344	22 791
comhem	54 685	54 568
Nordstaden	82 619	80 744
Ownit	34 443	34 443
I.T.K.	3 397	3 319
Entré & Reklammattan	11 471	5 720
Upplupna räntebidrag	62 959	93 961
	313 006	335 634

13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	207 450 000	23 050 000	1 386 600	1 357 748	63 744
Disposition av föregående års resultat:			433 787	-370 043	-63 744
Årets resultat					80 769
Belopp vid årets utgång	207 450 000	23 050 000	1 820 387	987 705	80 769

14 Långfristiga skulder

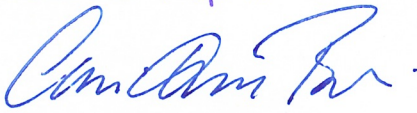
	2010-12-31	2009-12-31
Stadshypotek AB rörlig ränta	19 823 350	20 823 350
Stadshypotek AB rörlig ränta	10 700 000	26 750 000
Stadshypotek AB, 2,178% ffd 111201	9 786 000	10 000 000
Stadshypotek AB, 2,952% ffd 121201	17 430 000	17 430 000
Stadshypotek AB, 3,454% ffd 131201	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB, 3,834% ffd 141201	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek AB, 3,5% ffd 131230	8 000 000	0
Stadshypotek AB, 4,13% ffd 151230	8 050 000	0
Kortfristig del lån	-214 000	-214 000
	98 575 350	99 789 350

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

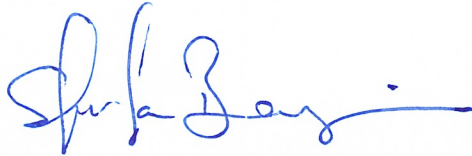
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förskottsbet. intäkt	135 476	150 239
Vattenfall	27 483	24 234
Norrenergi	150 544	115 663
MälarEnergi	109 658	77 045
Nordstaden	52 575	29 695
Elkalles F:a	0	1 359
Sita	17 718	17 786
Upplupna rev.arvoden	22 200	22 200
Upplupna styrelsearvoden	13 520	0
Upplupna utg.räntor	131 171	131 544
Beräknade arbetsgivaravgifter	4 248	0
Öresutjämning	0	-1
	664 593	569 764

Solna den 7 april 2011



Caroline Hesser Bolghari

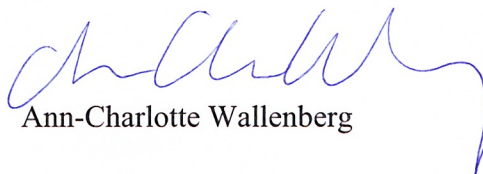


Stefan Berngrim

Håkan Medin



Johnny Öhman



Ann-Charlotte Wallenberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2011
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Niklas Jonsson

Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman

BRF Viken 1

Org nr 769601-8832

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Viken 1 för år 2010. 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 revisionssed 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. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med 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.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 april 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Godkänd revisor