

Årsredovisning

för

Brf Viken 1

769601-8832

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Viken 1, Solna Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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.

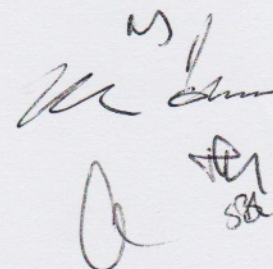
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

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 193 medlemmar fördelade på 129 lägenheter.

Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 17 (13) överlåtelse skett till ett snittpris om 32 171 (29 077) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Överflyttning av rörliga lån hos Handelsbanken på 30 500 000 till SBAB med fast ränta
- Nytt konto på SBAB för överlikviditet med bättre ränta.
- Amortering utöver plan på 592 350 kronor.
- Januari månad avgiftsfri.
- Sista året med räntebidrag.
- Undersökningar och förberedelsearbete för införande av individuell varmvattenmätning.
- Nytt kontor för styrelsen har inretts.
- Brev med krav på förhandlingar om skadestånd på grund av förlorad utsikt har sänts till Solna stad.
- Upphandling av ekonomisk förvaltare gav omförhandling och nytt avtal med UBC.
- Utvändig fastighetsbesiktning har genomförts i enlighet med underhållsplan.
- Frågan om tak över parkeringsdäcket har avförts av ekonomiska skäl.

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 ansvar för att innergård samt rabatter runt huset sköts på bästa sätt utöver det som ingår i R&B:s åtaganden. Alla medlemmar i brf Viken 1 som är intresserade att hjälpa till är välkomna att delta i gruppen.

Gruppen hade under 2011 en grundbudget på 100 SEK/ lägenhet dvs totalt 12.900 SEK för skötsel av innergård och rabatter. Under året användes 8.769 SEK för detta. Årets julgran beställdes av R&B då gruppen inte längre har tillgång till Evalds skåpbil.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

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

Trivselgruppen har genomfört följande gemensamma aktiviteter:

- " * Gårdsdag vår 8/5
- " * Gårdsdag höst 9/10
- " * Ljusfest 11/12

Utöver detta har gruppen själva bland annat:

- " Hjälpt till vid termograferingen i mars månad
- " Planterat i blomkrukor och rabatter på innergården och längs Boulevarden
- " Planterat växter längs muren på ovansidan på innergården
- " Sålt gamla cyklar från förrådet
- " Tagit ner belysning på julgran samt fällning
- " Satt upp adventsstjärnor i entréerna
- " Skött kontakten med Rubb och Stubb

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta %	3,54	3,37	3,88	4,36	3,96
Lån per kvm bostadsyta kr, vid årets utgång	8 502	8 572	8 677	8 833	9 006
Fastighetens belåningsgrad %	29,40	29,62	29,9	30,2	30,6
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	562*	562*	562*	590	541*
Lån i förhållande till taxeringsvärdet %	46,30	46,69	44,9	45,7	46,6

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

* Dessa år var en månad avgiftsfri.

Mr. Lenn
A. H.
SB

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2011-05-05 och påföljande konstituerande möte haft följande sammansättning:

Christer Liss	Ordförande
Johnny Öhman	Vice ordförande
Håkan Medin	Kassör
Henrik Nordberg	Sekreterare
Susanna Blomquist	Ledamot
Caroline Hesser Bolghari	Ledamot, avgått i juni 2011.
Sebastian Cohen	Suppleant
Robin Krantz	Suppleant
Anne-Lie Derger	Suppleant
Andreas Jakobsson	Suppleant
Tony Ostberg	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 stycken protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Niklas Jonsson	Huvudansvarig
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Valberedning

Ulrika Erkenborn
Gunilla Edlund
Allesandro Mordacci

Föreningens stadgar

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

[Handwritten signatures and initials]

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen har sammanlagt nio olika fastighetslån. Sex är placerade hos AB Stadshypotek samtliga med bunden ränta. Tre lån flyttades till SBAB i slutet av 2011. Samtliga lades med bunden räntan. Räntesatser och förfallodatum framgår av tilläggsuppgifterna. Vid låneomsättning 2007-12 tecknades räntswap på 10,7 msek. Den gäller till och med 2015-12. Under året har 592 350 kronor amorterats utöver plan.

Årets resultat blev 201 tkr med ett budgeterat resultat på 50 tkr. Driftskostnaderna har utvecklats positivt. Främst gäller detta kostnader för snöröjning, el och fjärrvärme. För 2012 har vi en resultatbudget på totalt 39 tkr.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	759 274
årets vinst	169 002
	928 276

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	309 200
i ny räkning överföres	619 076
	928 276

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

09 11
J. Viken
A
SBAB

		2011-01-01	2010-01-01
Resultaträkning	Not	-2011-12-31	-2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		6 482 641	6 482 641
Hysesintäkter	1	1 012 310	1 030 320
Övriga rörelseintäkter	2	902 797	892 556
Summa nettoomsättning		8 397 748	8 405 517
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-251 931	-259 287
Driftskostnader	4	-3 105 644	-3 443 783
Administrationskostnader	5	-225 269	-203 194
Personalkostnader	6	-107 827	-110 337
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-150 043	-148 302
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 840 714	-4 164 903
Avskrivningar övrigt		-1 098 008	-1 078 994
Summa avskrivningar		-1 098 008	-1 078 994
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		3 459 026	3 161 620
Ränteintäkter		8 401	6 913
Räntekostnader		-3 485 438	-3 351 574
Räntebidrag	7	152 368	266 644
Räntekostnader och liknande resultatposter		-922	-2 834
Summa kapitalnetto		-3 325 591	-3 080 851
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		133 435	80 769
Inkomstskatt, åter skatt för ränta i två år.		35 567	0
ÅRETS RESULTAT		169 002	80 769

M
R
A
SB

Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad		262 663 919	263 633 610
Fastighetsförbättringar	8	27 524	41 287
Mark		68 000 000	68 000 000
Bredband	9	66 742	133 484
Inventarier och maskiner	10	191 035	238 847
Summa materiella anläggningstillgångar		330 949 220	332 047 228

Summa anläggningstillgångar

330 949 220 332 047 228

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	81
Skattekonto		151 597	56 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	290 839	313 006
Avräkningskonto förvaltare		1 034 000	349 135
Summa kortfristiga fordringar		1 476 436	718 461

Kassa och bank

Kassa och bank		807 514	760 912
Summa kassa och bank		807 514	760 912

Summa omsättningstillgångar

2 283 950 1 479 373

SUMMA TILLGÅNGAR

333 233 170 333 526 601

Handwritten signatures and initials:
M
Ker
A
38

Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Insatskapital	207 450 000	207 450 000
Upplåtelseavgift	23 050 000	23 050 000
Föreningens fond för yttre underhåll	2 129 587	1 820 387
Summa bundet eget kapital	232 629 587	232 320 387

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	759 274	987 705
Årets resultat	169 002	80 769
Summa fritt eget kapital	928 276	1 068 474

Summa eget kapital

233 557 863 233 388 861

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	97 765 950	98 575 350
Summa långfristiga skulder		97 765 950	98 575 350

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		214 050	214 000
Leverantörsskulder		196 025	437 385
Skatteskulder		298 345	204 302
Övriga skulder	14	0	42 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 200 937	664 593
Summa kortfristiga skulder		1 909 357	1 562 390

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

333 233 170 333 526 601

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	107 000 000	107 000 000
------------------------	-------------	-------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

M
38

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	0,36% %
Inventarier	10-20 %
Bredband	20 %
Fastighetsförbättringar	20 %

M
N
A
SB

1 Hyresintäkter

	2011	2010
Hyresintäkter, garage och parkeringar	989 020	992 420
Övernattnings-/gästlägenhet	23 290	37 900
	1 012 310	1 030 320

2 Övriga rörelseintäkter

	2011	2010
Intäkter förråd	44 101	54 800
Elavgifter	705 443	684 504
Bredbandsavgifter	153 253	153 252
	902 797	892 556

3 Reparation och underhåll

	2011	2010
Löpande reparationer	120 346	72 736
Reparationer tvättstuga	35 809	5 877
Trädgårdskostnader	14 689	38 074
VVS arbeten	6 250	0
Hissar	40 137	115 794
Hiss besiktning	14 268	6 500
Hiss serviceavtal	19 169	12 760
Hiss larmavtal	1 263	7 546
	251 931	259 287

M. Viken
R. Viken

4 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel	104 401	84 500
Trädgårdsskötsel	105 470	98 224
Snöröjning/sandning	5 213	148 731
Städning Entreprenad	159 223	161 631
Städning utöver avtal	22 037	8 663
El	909 274	1 036 097
Uppvärmning	877 003	974 516
Vatten	192 454	220 106
Sophämtning	311 676	293 669
Fastighetsförsäkring	60 641	60 132
Kabel-TV	220 480	219 742
Bredband	137 772	137 772
	3 105 644	3 443 783

5 Administrationskostnader

	2011	2010
Kreditupplysning	1 050	0
Telefon & porto	12 682	10 921
Revisionsarvode	30 675	21 750
Övr förvaltningskost	37 020	34 155
Arvode förvaltning	84 567	82 499
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	14 216	6 562
Föreningsavgifter	1 800	5 025
Bankkostnader	1 125	600
Övr främmande tjänster (besiktning)	0	8 017
IT-kostnader	7 355	1 070
Förbrukningsmaterial	18 559	32 594
Förbrukningsinventarier	16 220	0
	225 269	203 193

6 Personalkostnader

	2011	2010
Styrelsearvode	85 600	85 600
Sociala kostn arvode	22 227	24 737
	107 827	110 337

Handwritten signatures and initials:
M
Kyrkan
A
30

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 lämnades med en procentuell andel av ett bidragsunderlag. Bidragsunderlaget uppgick till 107 000 000 kr. Den procentuella andelen var vid årets utgång 4 %. Enligt riksdagsbeslut har räntebidragen upphört 2011 12 31.

8 Fastighetsförbättringar

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	68 813	68 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 813	68 813
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 526	-13 763
Årets avskrivningar	-13 763	-13 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 289	-27 526
Utgående balans	27 524	41 287

9 Bredband

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	333 710	333 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	333 710	333 710
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-200 226	-133 484
Årets avskrivningar	-66 742	-66 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-266 968	-200 226
Utgående balans	66 742	133 484

Handwritten signatures and initials:
A large signature, possibly "Per Olsson", with a checkmark above it.
Below it, the letter "A".
To the right, the letters "JA" and the number "38".

10 Inventarier

Årets inköp avser grill- och lekplats.

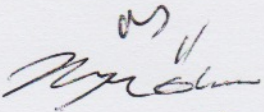
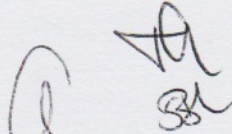
	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	372 631	143 212
Inköp	0	229 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	372 631	372 631
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-133 784	-85 972
Årets avskrivningar	-47 812	-47 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181 596	-133 784
Utgående redovisat värde	191 035	238 847

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Trygg-Hansa	41 105	40 088
UBC	21 031	23 344
comhem	55 319	54 685
Nordstaden	84 721	82 619
Ownit	34 443	34 443
I.T.K.	3 407	3 397
Entré & Reklamattan	5 847	11 471
Kamstrup	8 990	0
Upplupna räntebidrag	35 976	62 958
	290 839	313 005

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	207 450 000	23 050 000	1 820 387	987 705	80 769
Disposition av föregående års resultat:			309 200	-228 431	-80 769
Årets resultat					169 002
Belopp vid årets utgång	207 450 000	23 050 000	2 129 587	759 274	169 002

Handwritten signatures and initials:



13 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek AB rörlig ränta	0	19 823 350
Stadshypotek AB rörlig ränta	0	10 700 000
Stadshypotek AB, 2,178% ffd 2011 12 01	0	9 786 000
Stadshypotek AB, 3,21 % ffd 2014 12 01	9 000 000	0
Stadshypotek AB, 2,952% ffd 2012 12 01	17 430 000	17 430 000
Stadshypotek AB, 3,41% ffd 2013 12 01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB, 3,78 % ffd 2014 12 01	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek AB, 3,5% ffd 2013 12 30	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek AB, 4,13% ffd 2015 12 30	8 050 000	8 050 000
SBAB, 3,19 % ffd 2013 12 04	13 800 000	0
SBAB, 3,20 % ffd 2014 12 04	6 000 000	0
SBAB, 3,36 % ffd 2015 12 04	10 700 000	0
Kortfristig del lån	-214 050	-214 000
	97 765 950	98 575 350

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

14 Övriga skulder

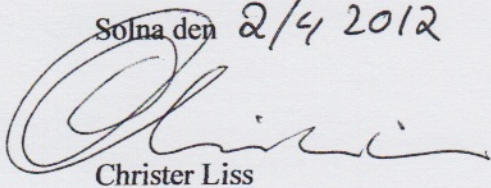
	2011-12-31	2010-12-31
Innehållen personalskatt	0	21 621
Avräkning lagst soc avgifter	0	20 489
	0	42 110

[Handwritten signatures and initials]

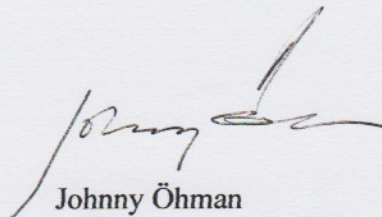
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutb hyror/avgifter, ej moms	691 519	135 476
Vattenfall	28 055	27 483
Norrenergi	109 758	150 544
MälarEnergi	57 145	109 658
Nordstaden	0	52 575
UBC	1 250	0
Sita	14 193	17 718
Space VVS-teknik	6 250	0
Ber arvode för revision extern	27 000	22 200
Upplupna styrelsearvoden	99 120	13 520
Upplupna utg.räntor	140 171	131 171
Beräknade upplupna soc avg	26 476	4 248
	1 200 937	664 593

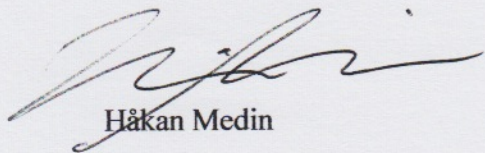
Solna den 2/4 2012



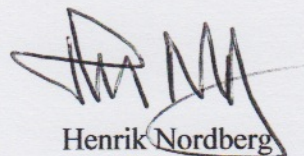
Christer Liss



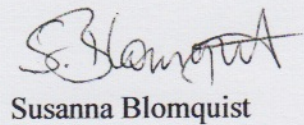
Johnny Öhman



Håkan Medin



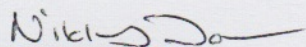
Henrik Nordberg



Susanna Blomquist

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2012
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Niklas Jonsson
Godkänd revisor