

Styrelsen för Brf Vetet 1, Stockholms kommun, 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 och lokaler 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 eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Vetet 1 i Stockholms kommun. Fastigheten är uppförd 1930 och förvärvades av Brf Vetet 1 under 1999. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1999-04-06. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 6 våningsplan med källare och vind bestående av totalt 78 lägenheter.

Bostadsfördelning:

54 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 3 432 kvm.

I föreningen finns även 2 lokaler med en sammanlagd yta på 430 kvm.

Vinden rymmer hissmaskinrum och fläktrum medan värme- och elcentralen är förlagd till källaren.

Föreningens försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har en "Allframtidförsäkring" hos Brandkontoret - Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Brandkontoret är ett ömsesidigt försäkringsbolag, dvs det ägs av försäkringstagarna. Verksamheten i Brandkontoret regleras i försäkringsrörelselagen och bolagsordningen.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Fastighetsägarna.

SA
CS
21
B

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens lån

Föreningen har två fastighetslån hos Nordea som på bokslutsdagen uppgick till 14 050 000 kr.

Räntesatser framgår av tilläggsupplysningarna.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan föreningen bildades år 1999.

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Från och med 2008 ersätts den tidigare fastighetsskatten med en kommunal fastighetsavgift per bostadslägenhet. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår för år 2010 till 1 277 kr per bostadslägenhet. Avgiften kommer årligen att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Fastighetens nya taxeringsvärde för taxeringsår 2010 uppgår till 78 795 000 kr varav markvärde 38 000 000 kr och byggnadsvärde 40 795 000 kr. Fastigheten har värdeår 1991.

Avsättning till fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna göras med 0,3 % av föreningens taxeringsvärde. Avsättningen uppgår till 191 127 kr. Avsättningen påverkar ej summa eget kapital eller likvida medel utan innebär endast en flytt i bokföringen från fritt till bundet eget kapital.

| Nyckeltal | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Genomsnittlig skuldränta % | 1,61 | 2,54 | 5,04 | 3,81 | 3,84 | 3,82 |
| Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång | 4094 | 4 210 | 4 327 | 4 443 | 5 364 | 5 539 |
| Lån i förhållande till taxeringsvärde % | 17,83 | 22,68 | 23,31 | 23,94 | 37,48 | 38,70 |
| Fastighetens belåningsgrad % | 22 | 24,46 | 24,98 | 25,46 | 30,30 | 30,83 |

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 88 (85) medlemmar fördelade på 74 lägenheter.

Vid räkenskapsårets utgång var 74 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 4 lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Under året har 20 (15) överlåtelse skett.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2010

* Ny hyresgäst till 84:ans lokal.

* En av föreningens hyreslägenheter har sålts.

gcl *00*
25 *13* *M*

- * Beslut om takbyte.
- * Beslut om byte av förvaltare för ekonomi och fastighet.
- * Beslut om att container för grovsopor skall hyras in tre gånger per år.
- * Landskapsarkitekt anlitas för förslag på uppfräschning av husets markområden.
- * Nya trädgårdsmöbler i trä har införskaffats till takterrassen.
- * Byte av lås till vind och husets allmänna utrymmen inklusive entré.

För 2011 finns inga nya projekt för närvarande utan styrelsen har främst ambitionen att fullfölja ovan beslut.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2010-05-18 haft följande sammansättning:

| | | |
|---------------------|-----------|---|
| Gunnar Klingvall | Ledamot | Ordförande |
| Pär Engsheden | Ledamot | Vice ordförande, Sekreterare |
| Emelie Holmlund | Ledamot | Ekonomiansvarig avgick 6/2 2011 |
| Oscar Bremer | Ledamot | Fastigheten, hemsidan |
| Peter Söderberg | Ledamot | Fastigheten, ombyggnationer |
| Christina Berg | Ledamot | Lägenhetsförsäljning, andrahandsuthyrning |
| Eva Gussing | Suppleant | Bitr. ekonomiansvarig |
| Lars-Gunnar Persson | Suppleant | Projekt, avgick 13/1 2011 |

Valberedning

Vanja Bengtsson, Eva Löfstrand-Ingemarsson och Kristian Persson

Revisor

Vald revisor är Jörgen Schumacher med Björn Schumacher som suppleant.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1998-11-11

gcl m
CB
OB

Styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

| | |
|--------------------|-------------------|
| balanserad förlust | -2 274 628 |
| årets vinst | 133 083 |
| | -2 141 545 |

vilket föreslås behandlas så att

| | |
|------------------------------|-------------------|
| till yttre fonden reserveras | 191 127 |
| i ny räkning överföres | -2 332 672 |
| | -2 141 545 |

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

gpc
CS *CS* *CS* *CS*

7

| Resultaträkning | | 2010 | 2009 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | Not | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | | 2 203 009 | 2 028 267 |
| Hysesintäkter | 1 | 508 209 | 367 548 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 17 588 | 9 766 |
| Summa nettoomsättning | | 2 728 806 | 2 405 581 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Reparationer och underhåll | 3 | -223 057 | -472 562 |
| Driftskostnader | 4 | -1 112 137 | -781 453 |
| Administrationskostnader | 5 | -529 386 | -215 166 |
| Personalkostnader | 6 | -135 036 | -147 466 |
| Fastighetskatt/fastighetsavgift | | -127 556 | -116 306 |
| Summa kostnader för fastighetsförvaltning | | -2 127 172 | -1 732 953 |
| Avskrivning byggnad | | -218 004 | -212 623 |
| Avskrivningar övrigt | | -27 000 | -26 730 |
| Summa avskrivningar | | -245 004 | -239 353 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER | | 356 630 | 433 275 |
| Ränteintäkter | | 8 486 | 54 237 |
| Räntekostnader | | -229 493 | -372 262 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 540 | -714 |
| Summa kapitalnetto | | -223 547 | -318 739 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 133 083 | 114 536 |
| Inkomstskatt | | 0 | -901 |
| ÅRETS RESULTAT | | 133 083 | 113 635 |

gdl
OB RS
m

Balansräkning

Not 2010-12-31 2009-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|-------------------------|---|------------|------------|
| Byggnad | 7 | 50 885 640 | 51 103 644 |
| Fastighetsförbättringar | 8 | 186 840 | 213 840 |
| Mark | | 5 811 023 | 5 811 023 |

| | | | |
|---|--|-------------------|-------------------|
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 56 883 503 | 57 128 507 |
| Summa anläggningstillgångar | | 56 883 503 | 57 128 507 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|---|----|-----------|---------|
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 1 980 | 44 411 |
| Övriga fordringar | 9 | 324 861 | 261 980 |
| Förutbetalda kostnader och uppl. intäkter | 10 | 29 355 | 98 645 |
| Avräkningskonto förvaltare | | 1 124 528 | 862 847 |

| | | | |
|--------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 480 724 | 1 267 883 |
|--------------------------------------|--|------------------|------------------|

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------|----------------|
| Kassa och bank | | 2 964 773 | 670 566 |
| Summa kassa och bank | | 2 964 773 | 670 566 |

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 4 445 497 | 1 938 449 |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 61 329 000 | 59 066 956 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

| | | | |
|--------------------------------------|--|------------|------------|
| Insatskapital | | 40 313 415 | 41 000 000 |
| Upplåtelseavgift | | 8 525 338 | 6 731 110 |
| Ej inbetalda insatser | | -1 523 883 | -2 897 053 |
| Föreningens fond för yttre underhåll | | 1 570 655 | 1 379 528 |

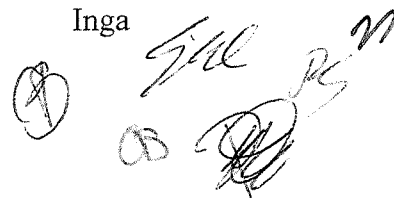
| | | | |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa bundet eget kapital | | 48 885 525 | 46 213 585 |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|

Ansamlad förlust

| | | | |
|-------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | | -2 274 628 | -2 197 136 |
| Årets resultat | | 133 083 | 113 635 |
| Summa ansamlad förlust | | -2 141 545 | -2 083 501 |

[Handwritten signatures and initials]

| Balansräkning | Not | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Summa eget kapital | | 46 743 980 | 44 130 084 |
| Långfristiga skulder | 12 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 13 650 000 | 14 050 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 13 650 000 | 14 050 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av fastighetslån | | 400 000 | 400 000 |
| Leverantörsskulder | | 89 931 | 112 352 |
| Övriga skulder | | 81 880 | 48 293 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ¹³ | | 363 209 | 326 227 |
| Summa kortfristiga skulder | | 935 020 | 886 872 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 61 329 000 | 59 066 956 |
| Ställda säkerheter | | 57 027 000 | 57 027 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Handwritten signatures and initials, including a circled 'D' and several illegible scribbles.

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Värderingsprinciper

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning...

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

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

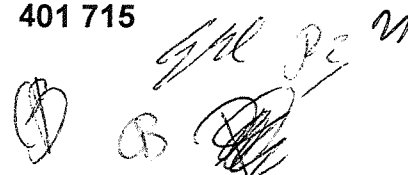
Avskrivningsprinciper

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

Noter

1 Hyresintäkter

| | 2010 | 2009 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Hyresintäkt lokal .. | 225 000 | 80 568 |
| Hyresintäkt bostäder | 283 209 | 321 147 |
| | 508 209 | 401 715 |

Handwritten signatures and initials, including a circled 'B' and a signature that appears to be 'M. J. E. N'.

2 Övriga rörelseintäkter

| | 2010 | 2009 |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Fastighetsskatt lokal | 17 089 | 1 359 |
| Betalningspåminnelse | 0 | -100 |
| Krav | 0 | -320 |
| Övriga intäkter | 499 | 8 828 |
| | 17 588 | 9 767 |

3 Reparationer och underhåll

| | 2010 | 2009 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Yttre reparationer | 1 386 | 0 |
| Reparationer hiss | 27 631 | 23 380 |
| Hiss, besiktning | 1 826 | 2 546 |
| Hiss, serviceavtal | 7 935 | 7 745 |
| Löpande reparationer | 171 664 | 424 803 |
| Reparationer tvättstuga | 10 759 | 8 883 |
| OVK-besiktning | 0 | 4 888 |
| Trädgårdskostnader | 1 856 | 317 |
| | 223 057 | 472 562 |

gml *n*
AS *AS*

4 Driftskostnader

| | 2010 | 2009 |
|----------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 67 888 | 64 834 |
| Trädgårdsskötsel | 5 483 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 43 655 | 0 |
| Städning Entreprenad | 47 701 | 49 155 |
| Städning utöver avta | 12 982 | 0 |
| El | 99 355 | 103 985 |
| Uppvärmning | 558 446 | 505 571 |
| Vatten | 79 811 | 81 584 |
| Sophämtning | 35 892 | 35 892 |
| Container/tippavgift | 3 970 | 35 303 |
| Fastighetsförsäkring | 47 927 | 49 739 |
| Försäkringsersättnin | 0 | -211 449 |
| Kabel-TV | 61 657 | 61 466 |
| Lokalhyra | 0 | 2 000 |
| Förbrukningsinvent. | 1 464 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 40 641 | 3 373 |
| Städmaterial | 5 265 | 0 |
| | 1 112 137 | 781 453 |

5 Administrationskostnader

| | 2010 | 2009 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 1 923 | 2 191 |
| Kronofogdeavgifter | 300 | 0 |
| Telefon & porto | 7 681 | 9 287 |
| IT-kostnader | 916 | 1 062 |
| Hysesförluster | 293 080 | 0 |
| Revisionsarvode | -16 000 | 15 000 |
| Övriga arvoden | 52 174 | 0 |
| Arvode förvaltning | 75 952 | 57 571 |
| Övr administrationskostn | 9 150 | 4 443 |
| Ek.förv.,uppdrag utö | 0 | 52 338 |
| Bankkostnader | 1 750 | 3 210 |
| Föreningsavgifter | 6 460 | 20 024 |
| Dröjsmålsavg skatter | 500 | 0 |
| Advokat- o rätteg.kostn | 54 549 | 0 |
| Övr främmande tjänster | 40 951 | 11 340 |
| Förmedling hyresgäst | 0 | 37 500 |
| Stockholms stadsmission | 0 | 1 200 |
| | 529 386 | 215 166 |

Handwritten signatures and initials:
A large signature, possibly "Sve R", is written above several smaller initials and marks, including a circled "B" and "CS".

Brf Vetet 1
769603-5760

11(13)

6 Personalkostnader

| | 2010 | 2009 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Sociala kostn arvode | 31 209 | 34 464 |
| Styrelsearvode | 100 827 | 110 002 |
| Arvode valberedning | 3 000 | 3 000 |
| | 135 036 | 147 466 |

7 Byggnader och mark

| | 2010 | 2009 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 53 859 982 | 53 859 982 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 53 859 982 | 53 859 982 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -2 756 338 | -2 543 715 |
| Årets avskrivningar | -218 004 | -212 623 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 974 342 | -2 756 338 |
| Utgående redovisat värde | 50 885 640 | 51 103 644 |
| Taxeringsvärden byggnader | 40 795 000 | 36 709 000 |
| Taxeringsvärden mark | 38 000 000 | 27 000 000 |
| | 78 795 000 | 63 709 000 |

8 Fastighetsförbättringar

| | 2010 | 2009 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 267 300 | 267 300 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 267 300 | 267 300 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -53 460 | -26 730 |
| Årets avskrivningar | -27 000 | -26 730 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -80 460 | -53 460 |
| Utgående balans | 186 840 | 213 840 |

5/12 7 84
B

9 Övriga fordringar

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Avräkn. skattekonto | 67 992 | 4 994 |
| Skattefordringar | 192 706 | 247 102 |
| Fordran för moms | 54 279 | 0 |
| Övr kortf fordringar | 9 884 | 9 884 |
| | 324 861 | 261 980 |

10 Förutbetalda kostnader

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Länsförsäkringar | 11 763 | 12 636 |
| Nic-se | 147 | 0 |
| Fastighetsägarna Stockholm | 2 126 | 0 |
| Com Hem | 15 319 | 15 453 |
| Förvaltningsarvode | 0 | 20 681 |
| Utdelning Allframtidförsäkring Brandkontoret ¹⁾ | 0 | 49 875 |
| | 29 355 | 98 645 |

11 Förändring av eget kapital

| | Insatser o upplåt.avg | Yttre fond | Ansamlad förlust | Årets resultat | Summa |
|-------------------------|--------------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 44 834 057 | 1 379 528 | -2 197 136 | 113 635 | 44 130 084 |
| Ökning av kapital | 2 480 813 | | | | 2 480 813 |
| Flytt t. yttre fond | | 191 127 | -191 127 | | |
| Disp föreg.års resultat | | | 113 635 | -113 635 | |
| Årets resultat | | | | 133 083 | 133 083 |
| Belopp vid årets utgång | 47 314 870 | 1 570 655 | - 2 274 628 | 133 083 | 46 743 980 |

12 Långfristiga skulder

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea rörligt 1,961% | 6 400 000 | 6 600 000 |
| Nordea rörligt 2,717% | 7 650 000 | 7 850 000 |
| Kort del av lång skuld | -400 000 | -400 000 |
| | 13 650 000 | 14 050 000 |

¹⁾Utdelning om 33 915 kronor från Brandkontoret för år 2010 har utbetalats till föreningen den 18 maj 2011 vilket bokförs som intäkt för räkenskapsåret 2011.

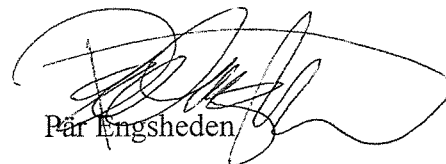
Handwritten signatures and initials:
SAC
CB
M
P
R

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 36 189 | 22 039 |
| El | 11 468 | 9 252 |
| Värme | 85 059 | 66 823 |
| Vatten | 8 015 | 8 882 |
| Snöröjning | 18 156 | 0 |
| Sophämtning | 0 | 411 |
| Reparationer | 0 | 24 906 |
| Förskottsbet. intäkt | 204 322 | 177 914 |
| | 363 209 | 310 227 |

Stockholm den 5 juni 2011


Gunnar Klingvall


Pär Engsheden


Oscar Bremer


Peter Söderberg


Christina Berg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 juni 2011



Jörgen Schumacher
Aukt. revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vetet 1
Org.nr 769 603 - 5760

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vetet 1 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 juni 2011



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor