

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VETET 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vetet 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011.

STYRELSEN

Styrelsen har, sedan föreningsstämman, haft följande sammansättning:

Ledamot	Gunnar Klingvall	Ordförande
Ledamot	Monica Berger	Sekreterare, bitr ekonomiansvarig
Ledamot	Eva Gussing	Ekonomiansvarig
Ledamot	Andreas Duse	Lägenhetsförsäljning, /andrahandsuthyrning Ordförandes ersättare
Ledamot	Bernt Collin	Fastigheten
Ledamot	Pär Engsheden	Projekt/Fastigheten/Hemsidan/ Bitr sekreterare
Suppleant	Connie Dichy	Projekt/Fastigheten/nfo nyinflyttade
Suppleant	Idamarie Sjöberg	Fastigheten, avgick 2011-10-31

VALBEREDNING

Vanja Bengtsson, Eva Löfstrand-Ingemarsson och Kristian Persson

REVISORER

Jörgen Schumacher med Björn Schumacher som suppleant.

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

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. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VETET 1
Org nr 769603-5760**

FÖRENINGSFRÅGOR forts.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2011.

Styrelsen har under året hållit 13 stycken protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid årsskiftet till 90 stycken fördelat på 74 bostadsrätter. Under året har 14 (20) överlåtelser skett.

Föreningen omfattar 78 bostadslägenheter och 2 lokaler med en totalyta på 3 862 kvm fördelade enligt nedan.

Lägenheter

1 r o kokskåp	13 st	515 kvm	
1 r o k	41 st	1 615 kvm	(varav 2 st hyresrätt 72 kvm)
2 r o k	24 st	1 302 kvm	(varav 2 st hyresrätter 104 kvm)
Lokal	<u>2 st</u>	<u>430 kvm</u>	
	80 st	3 862 kvm	

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.

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

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.

<i>Resultat och ställning</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
Nettoomsättning tkr	2 810	2 729	2 406
Resultat efter finansiella poster tkr	329	133	115
Balansomslutning tkr	61 486	61 329	59 067
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm i genomsnitt	623	623	623

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VETET 1
Org nr 769603-5760

FASTIGHETEN

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2011

- * Renovering av yttertak med terrass och nyinstallation av värmekablar
- * Container för grovsopor har hyrts in tre gånger under året.
- * Beslut om ommålning på entréplan
- * Genomförd OVK

Framtiden

För 2012 finns inga nya projekt men inledande initiativ har tagits för framtagande av en långsiktig underhållsplan.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av FRUBO AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Boax AB.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Under året har styrelsen erhållit arvode om 115 996 (103 827) kronor exkl sociala avgifter.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

EKONOMI

Föreningens lån

Föreningen har två fastighetslån hos Nordea som på bokslutsdagen uppgick till 13 650 000 kronor. Räntesatser framgår av tilläggsupplysningarna.

Årsavgifter

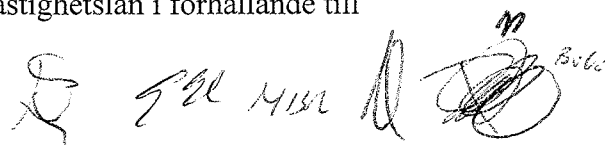
Årsavgifterna har varit oförändrade sedan föreningen bildades år 1999.

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 kronor. Avsättningen påverkar ej summa eget kapital eller likvida medel utan innebär endast en flytt i bokföringen från fritt till bundet eget kapital.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta %	3,87	1,61	2,54	5,04	3,81	3,84
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	3 977	4 094	4 210	4 327	4 443	5 364
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	17,32	17,83	22,68	23,31	23,94	37,48
Fastighetens belåningsgrad %	22,21	22	24,46	24,98	25,46	30,30

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

Handwritten signatures and initials, including a signature that appears to be 'S' and another that looks like 'Boax'.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VETET 1
Org nr 769603-5760

BOKSLUTSDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	- 570 890
årets vinst	<u>329 015</u>
	- 241 875

vilket föreslås behandlas så att

till underhållsfonden reserveras	191 127
i ny räkning överföres	<u>- 433 002</u>
	- 241 875

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VETET 1
Org nr 769603-5760

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01-- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01-- 2010-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 802 596	2 728 307
Övriga intäkter		7 330	499
		<u>2 809 926</u>	<u>2 728 806</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-246 006	-218 779
Driftskostnader	3	-1 071 467	-1 116 415
Fastighetsskatt		-129 506	-127 556
Förvaltningskostnader	4	-365 693	-664 422
		<u>-1 812 672</u>	<u>-2 127 172</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		997 254	601 634
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnader	5	-223 387	-218 004
Förbättringsarbeten		-26 736	-27 000
		<u>-250 123</u>	<u>-245 004</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		747 131	356 630
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter		109 636	8 486
Finansiella kostnader		-527 752	-232 033
		<u>-418 116</u>	<u>-223 547</u>
Resultat efter finansiella poster		329 015	133 083
Årets resultat		329 015	133 083

M

MSL
MSL
MSL
MSL
MSL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VETET 1
Org nr 769603-5760

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader		50 662 253	50 885 640
Förbättringsarbeten		160 104	186 840
Pågående arbete		2 322 318	0
Mark		5 811 023	5 811 023
		<u>58 955 698</u>	<u>56 883 503</u>
Summa anläggningstillgångar		58 955 698	56 883 503
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-/avgiftsfordringar tidigare förvaltare		6 140	1 980
Skattekonto		186 610	67 992
Skattefordran		0	246 985
Övriga kortfristiga fordringar		37 864	37 864
SBAB-konto deposition lokalhyresgäst		79 721	0
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	6	85 937	29 355
		<u>396 272</u>	<u>384 176</u>
Kassa och bank	7	2 134 431	4 089 301
Summa omsättningstillgångar		2 530 703	4 473 477
SUMMA TILLGÅNGAR		61 486 401	61 356 980

M

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

BeL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VETET 1

Org nr 769603-5760

Balansräkning

Belopp i kr 2011-12-31 2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 313 415	40 313 415
Upplåtelseavgifter		8 525 338	8 525 338
Ej inbetalda insatser		-1 523 883	-1 523 883
Föreningens underhållsfond		0	1 570 655
		<hr/>	<hr/>
		47 314 870	48 885 525
 <i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-570 890	-2 274 628
Årets resultat		329 015	133 083
		<hr/>	<hr/>
		-241 875	-2 141 545
 Summa eget kapital		 47 072 995	 46 743 980

Skulder*Långfristiga skulder*

Lån	8	13 250 000	13 650 000
-----	---	------------	------------

Kortfristiga skulder

Kort del av långa lån		400 000	400 000
Leverantörsskulder		193 850	89 931
Skatteskuld		6 531	0
Skatteskuld tidigare år		33 014	0
Momsskuld		14 370	0
Källskatt		17 701	16 496
Sociala avgifter		15 115	16 186
Deposition hyresgäst inkl ränta		79 721	77 178
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	9	44 700	122 698
Upplupna räntekostnader		64 720	36 189
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		245 109	204 322
Förskottsbet. hyror/årsavg. tidigare förvaltare		48 574	0
		<hr/>	<hr/>
		1 163 406	963 000

Summa skulder		14 413 406	14 613 000
----------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 486 401	61 356 980
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ställda panter m.m.

Fastighetsinteckningar	10	28 187 000	28 187 000
------------------------	----	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Vissa inte helt utredda poster uppkom i samband vid övergången till ny förvaltare. Beloppen kan förhoppningsvis utredas.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på anskaffningsvärden och beräknad livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av enligt en annuitetsbaserad 80 årig plan.

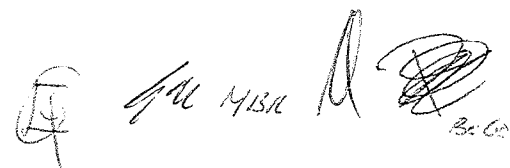
Not 1	<i>2011</i>	<i>2010</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hyror bostäder	268 721	283 209
Hyror lokaler	467 156	225 000
Vattenavräkning	4 364	0
Fastighetsskatt	32 327	17 089
Årsavgifter bostäder	2 030 028	2 203 009
	<hr/>	<hr/>
	2 802 596	2 728 307

Not 2

Reparationer och underhåll

Byggnad löpande underhåll	-837	-171 664
Rep/underhåll lägenhet	-12 500	0
Rep/underhåll lokal	-3 315	0
Rep/underh portar o lås	-2 829	0
Rep/underhåll tvättstuga	-67 115	-10 759
Rep/underh VVS	-12 111	0
Rep/underh ventilation	-2 717	0
Rep/underhåll el	-17 938	0
Rep/underhåll hiss	-111 877	-27 631
Rep/underhåll gård o trädgård	-14 767	-8 725
	<hr/>	<hr/>
	-246 006	-218 779

71



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**VETET 1****Org nr 769603-5760**

Not 3	2011	2010
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetskötsel	-46 859	-67 888
Fastighetskötsel extra	-1 568	0
Fastighetsstädning	-43 233	-47 701
Fastighetsstädning extra	0	-12 982
OVK	-19 560	0
Hissbesiktning	-1 878	-1 826
El	-99 689	-99 355
Fjärrvärme	-534 477	-558 446
Vatten och avlopp	-81 035	-79 811
Sophämtning/renhållning	-37 180	-35 892
Grovsopor	-9 775	-3 970
Snöröjning/sandning	-51 497	-43 655
Fastighetsförsäkring	-52 137	-47 927
Förhandlingsersättning	-3 809	0
Kabel-TV/bredband	-63 378	-61 657
Teknisk förvaltning/jouravtal	-4 318	0
Grundavtal hissar	-8 256	-7 935
Förbrukningsinventarier	-4 534	-1 464
Förbrukningsmaterial	-8 284	-45 906
	<hr/>	<hr/>
	-1 071 467	-1 116 415

Not 4

<i>Förvaltningskostnader</i>		
Inkassokostnader	0	-300
Hysesförluster	0	-293 080
Styrelsearvode	-115 996	-103 827
Soc. kostnader styrelsearvode	-31 276	-31 209
Datakommunikation	-746	-916
Revisionsarvode	-14 500	16 000
Revisionsarvode tidigare år	-30 200	0
Kameral förvaltning	-96 312	-75 952
Extra kameral förvaltning	-7 977	0
Övriga arvoden	0	-52 174
Övriga adm kostnader, porto, tel mm	-13 360	-18 754
Föreningsomkostnader, stämmokostnader	-5 007	-500
Konsultkostnader	-37 995	0
Advokatkostnader	0	-54 549
Bank/post kostnader	-5 848	-1 750
Föreningsavgifter	-6 475	-6 460
Övriga främmande tjänster	0	-40 951
	<hr/>	<hr/>
	-365 693	-664 422



GAR MISA


B&C

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**VETET 1****Org nr 769603-5760**

Not 5	2011	2010
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	53 859 982	53 859 982
Ack avskrivning enl plan	-2 974 342	-2 756 338
Årets avskrivning	<u>-223 387</u>	<u>-218 004</u>
Bokfört värde	50 662 253	50 885 640
Mark	5 811 023	5 811 023
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	40 795 000	40 795 000
Mark	<u>38 000 000</u>	<u>38 000 000</u>
Totalt	78 795 000	78 795 000
<i>Förbättringsarbeten</i>		
Anskaffningsvärde	267 300	267 300
Ack avskrivning enl plan	-80 460	-53 460
Årets avskrivning	<u>-26 736</u>	<u>-27 000</u>
Bokfört värde	160 104	186 840
<i>Pågående arbeten</i>		
Renovering yttertak	2 322 318	0
Not 6		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Länsförsäkringar	13 455	11 763
FRUBO AB	8 216	0
Utdeln Brandkontoret	47 880	0
Nic-se	0	147
Fastighetsägarna	0	2 126
Com Hem	<u>16 386</u>	<u>15 319</u>
	85 937	29 355

M



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**VETET 1**

Org nr 769603-5760

Not 7	2011	2010
<i>Kassa och bank</i>		
Handkassa	190	2 435
Plusgiro	900	0
Checkräkning Nordea	2 197 573	2 962 338
Avräkningskonto UBC	-64 232	1 124 528
	<u>2 134 431</u>	<u>4 089 301</u>

Not 8*Långfristiga skulder*

Nordea 3978 84 07021	6 200 000	6 400 000
Nordea 3978 82 37622	7 450 000	7 650 000
Kort del av långa lån	-400 000	-400 000
	<u>13 250 000</u>	<u>13 650 000</u>

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering 2011
Nordea 3978 84 07021	3,81%	rörligt	200 000
Nordea 3978 82 37622	3,81%	rörligt	200 000

Not 9*Upplupna kostnader förutbetalda intäkter*

Revisionsarvode	14 500	0
Revisionsarvode 2009, 2010	30 200	0
Snöröjning	0	18 156
Fortum el	0	11 468
Fjärrvärme	0	85 059
Vatten	0	8 015
	<u>44 700</u>	<u>122 698</u>

Not 10*Fastighetsinteckningar***Vetet 1**

Nordea Hypotek	<u>28 187 000</u> inom	28 187 000
	28 187 000	

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VETET 1
Org nr 769603-5760

Not 11

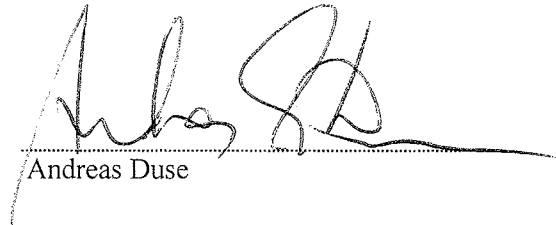
Förändringar av eget kapital

	Insatser	Insatser ej inbetalda	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	40 313 415	-1 523 883	8 525 338	1 570 655	-2 274 628	133 083	46 743 980
Resultatdisp enl stämmobeslut					133 083	-133 083	
Avsättning till fond enl. stämmobeslut				191 127	-191 127		
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 761 782	1 761 782		
Årets resultat						329 015	329 015
Belopp vid årets slut	40 313 415	-1 523 883	8 525 338	0	-570 890	329 015	47 072 995

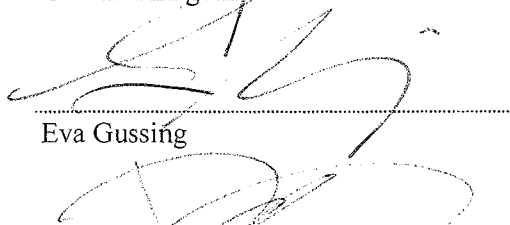
Stockholm 2012-05-06



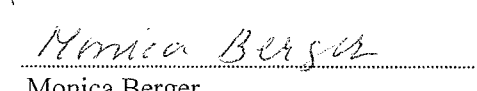
 Gunnar Klingvall



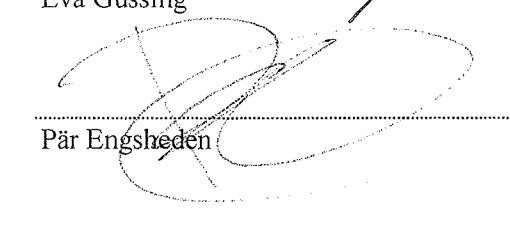
 Andreas Duse



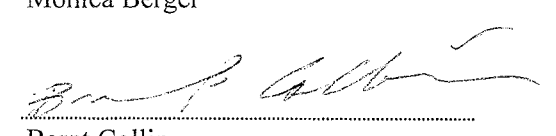
 Eva Gussing



 Monica Berger




 Pär Engsheden



 Bernt Collin

Min revisionsberättelse har avgivits 2012- 05-07



 Jörgen Schumacher
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Vetet 1, org.nr 769 603 - 5760

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vetet 1 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningens Vetet 1 finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vetet 1, org.nr 769 603 - 5760, för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stocksund den 7 maj 2012



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor