

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

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VETET 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vetet 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012.

STYRELSEN

Styrelsen har, sedan föreningsstämman, haft följande sammansättning:

Ledamot	Pär Engsheden	Ordförande
Ledamot	Sofia Eldebrink	Vice ordförande/Projekt
Ledamot	Linda Johansson	Sekreterare/Projekt (avgick dec-12)
Ledamot	Anna Rosdahl	Ekonomiansvarig
Ledamot	Monica Berger	Lägenhetsförsäljning/andrahands- uthyrning/bitr ekonomiansvarig
Ledamot	Amanda Borgahi	Fastighetsfrågor nr 84/kontaktperson för lokalhyresgäst
Ledamot	Pär Andersson	(avgick aug-12)
Suppleant	Eva Lundin	Fastighetsfrågor nr 86/kontaktperson för lokalhyresgäst

VALBEREDNING

Vanja Bengtsson, Eva Löfstrand-Ingemarsson och Kristian Persson.

REVISORER

Jörgen Schumacher med Björn Schumacher som suppleant.

FÖRENINGSFRÅGOR

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 15 maj 2012.

Styrelsen har under året hållit 12 stycken protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid årsskiftet till 92 stycken fördelat på 74 bostadsrätter. Under året har 4 (14) överlåtelser skett.

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

Lägenheter

1 r o k	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		2 st	430 kvm	
		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>2012</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
Nettoomsättning tkr	2 829	2 810	2 729	2 406
Resultat efter finansiella poster tkr	419	329	133	115
Balansomslutning tkr	60 542	61 486	61 329	59 067
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm i genomsnitt	623	623	623	623

PO
SE
BRK
J

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VETET 1
Org nr 769603-5760

FASTIGHETEN

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2012

- * Avtal om snöskottning på taket och plogning på baksidan har tagits fram.
- * Värmeslingor till tak och stuprännor har monterats.
- * Avtal om skötsel av grönska på baksida och gavlar.
- * Målning av väggar, tak, hiss, element och källardörrar i entréerna.
- * Reparation och målning av fasaden i marknivå mot Ringvägen.
- * Nya möbler till takterrassen.
- * Ramp till källarutgången som underlättar för sophämtning.
- * Ny belysningsarmatur till vinden.
- * Dammsugning av vinden med industridammsugare efter takreoveringen.
- * Utvidgat städavtal.

Framtiden

- * Påbörjat arbetet med att skaffa säkerhetsdörrar och färgsätta trapphuset.
- * Tagit in offerter för digitalt nyckelsystem.
- * Fortsätta arbetet med att snygga upp på husets baksida och vid gavlarna.

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 117 657 (115 996) 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 12 250 000 kronor. Under året har en extra amortering på 1 000 000 kr gjorts. 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 236 385 kronor. Avsättningen påverkar ej summa eget kapital eller likvida medel utan innebär endast en flytt i bokföringen från fritt till bundet eget kapital.

Handwritten signatures and initials, including "AR" and "U".

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VEKET 1

Org nr 769603-5760

EKONOMI forts.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	3,82	3,87	1,61	2,54	5,04
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	3 569	3 977	4 094	4 210	4 327
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	15,55	17,32	17,83	22,68	23,31
Fastighetens belåningsgrad %	20,23	22,21	22	24,46	24,98

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

BOKSLUTSDISPOSITION

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

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:	
balanserad förlust	- 433 002
årets vinst	<u>418 914</u>
	- 14 088

vilket föreslås behandlas så att	
till underhållsfonden reserveras	236 385
i ny räkning överföres	<u>- 250 473</u>
	- 14 088

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

Handwritten signature and initials

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
 VETET 1
 Org nr 769603-5760

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01-- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01-- 2011-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 821 064	2 802 596
Övriga intäkter		7 999	7 330
		<u>2 829 063</u>	<u>2 809 926</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-164 084	-246 006
Driftskostnader	3	-1 111 130	-1 071 467
Fastighetsskatt		-134 420	-129 506
Förvaltningskostnader	4	-288 999	-365 693
		<u>-1 698 633</u>	<u>-1 812 672</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		1 130 430	997 254
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnader	5	-228 971	-223 387
Förbättringsarbeten		-26 736	-26 736
		<u>-255 707</u>	<u>-250 123</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		874 723	747 131
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter		12 418	109 636
Finansiella kostnader		-468 227	-527 752
		<u>-455 809</u>	<u>-418 116</u>
Resultat efter finansiella poster		418 914	329 015
Årets resultat		418 914	329 015

Handwritten signature and initials

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
 VETET 1
 Org nr 769603-5760

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	5		
Byggnader		50 433 282	50 662 253
Förbättringsarbeten		133 368	160 104
Pågående arbete		2 366 362	2 322 318
Mark		5 811 023	5 811 023
		<u>58 744 035</u>	<u>58 955 698</u>
Summa anläggningstillgångar		58 744 035	58 955 698
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-/avgiftsfordringar tidigare förvaltare		6 140	6 140
Skattekonto		6 743	186 610
Övriga kortfristiga fordringar		37 864	37 864
SBAB-konto deposition lokalyresgäst		82 016	79 721
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	6	38 703	85 937
		<u>171 466</u>	<u>396 272</u>
Kassa och bank	7	1 626 675	2 134 431
Summa omsättningstillgångar		1 798 141	2 530 703
SUMMA TILLGÅNGAR		60 542 176	61 486 401

1
4
@WR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
 VETET 1
 Org nr 769603-5760

Balansräkning

Belopp i kr 2012-12-31 2011-12-31

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		191 127	0
		47 505 997	47 314 870
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-433 002	-570 890
Årets resultat		418 914	329 015
		-14 088	-241 875
Summa eget kapital		47 491 909	47 072 995
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	8	11 850 000	13 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån		400 000	400 000
Leverantörsskulder		220 470	193 850
Skatteskuld		11 649	6 531
Skatteskuld tidigare år		33 018	33 014
Momsskuld		23 850	14 370
Källskatt		7 461	17 701
Sociala avgifter		7 816	15 115
Övriga kortfristiga skulder		1 533	0
Deposition hyresgäst inkl ränta		82 016	79 721
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	9	67 496	44 700
Upplupna räntekostnader		45 422	64 720
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		250 962	245 109
Förskottsbet. hyror/årsavg. tidigare förvaltare		48 574	48 574
		1 200 267	1 163 406
Summa skulder		13 050 267	14 413 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 542 176	61 486 401
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	10	28 187 000	28 187 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

2
 AR SE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VETET 1
Org nr 769603-5760

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.

Förbättringsarbeten skrivs av med 10% per år.

Not 1	2012	2011
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hyror bostäder	280 467	268 721
Hyror lokaler	474 172	467 156
Vattenavräkning	8 449	4 364
Fastighetsskatt	27 948	32 327
Årsavgifter bostäder	<u>2 030 028</u>	<u>2 030 028</u>
	2 821 064	2 802 596
 Not 2		
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Byggnad löpande underhåll	-152 460	-215 424
Rep/underhåll lägenhet	0	-12 500
Rep/underhåll lokal	0	-3 315
Rep/underhåll gård o trädgård	<u>-11 624</u>	<u>-14 767</u>
	-164 084	-246 006

Handwritten signature and initials

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VETET 1
Org nr 769603-5760

Not 3	2012	2011
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetskötsel	-49 920	-46 859
Fastighetskötsel extra	-12 441	-1 568
Fastighetsstädning	-62 733	-43 233
Fastighetsstädning extra	-11 491	0
OVK	0	-19 560
Hissbesiktning	-5 693	-1 878
El	-87 648	-99 689
Fjärrvärme	-572 842	-534 477
Vatten och avlopp	-92 466	-81 035
Sophämtning/renhållning	-31 995	-37 180
Grovsopor	-10 876	-9 775
Snöröjning/sandning	-13 021	-51 497
Fastighetsförsäkring	-55 440	-52 137
Förhandlingsersättning	-3 823	-3 809
Kabel-TV/bredband	-65 544	-63 378
Teknisk förvaltning/jouravtal	-5 134	-4 318
Grundavtal hissar	-8 665	-8 256
Förbrukningsinventarier	-7 413	-4 534
Förbrukningsmaterial	-13 985	-8 284
	<u>-1 111 130</u>	<u>-1 071 467</u>

Not 4		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Inkassokostnader	-781	0
Styrelsearvode	-117 657	-115 996
Soc. kostnader styrelsearvode	-33 209	-31 276
Datakommunikation	-708	-746
Revisionsarvode	-15 000	-14 500
Revisionsarvode tidigare år	0	-30 200
Kameral förvaltning	-98 592	-96 312
Extra kameral förvaltning	-150	-7 977
Övriga adm kostnader, porto, tel mm	-1 172	-13 360
Föreningsomkostnader, stämmokostnader	-8 666	-5 007
Konsultkostnader	0	-37 995
Bank/post kostnader	-8 190	-5 848
Föreningsavgifter	-4 875	-6 475
	<u>-288 999</u>	<u>-365 693</u>

70

[Handwritten signature]

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

Not 5	<i>2012</i>	<i>2011</i>
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	53 859 982	53 859 982
IB ack avskrivning enl plan	-3 197 729	-2 974 342
Årets avskrivning	<u>-228 971</u>	<u>-223 387</u>
UB ack avskrivning enl plan	-3 426 700	-3 197 729
Bokfört värde	50 433 282	50 662 253
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	-107 196	-80 460
Årets avskrivning	<u>-26 736</u>	<u>-26 736</u>
Bokfört värde	133 368	160 104
<i>Pågående arbeten</i>		
Renovering yttertak	2 366 362	2 322 318
Not 6		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Länsförsäkringar	13 997	13 455
FRUBO AB	8 247	8 216
Utdeln Brandkontoret	0	47 880
Com Hem	<u>16 459</u>	<u>16 386</u>
	38 703	85 937

2
2

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VETET 1
 Org nr 769603-5760

Not 7	2012	2011
<i>Kassa och bank</i>		
Handkassa	0	190
Plusgiro	0	900
Transaktionskonto Nordea	690 908	2 197 573
Placeringskonto Nordea	1 000 000	0
Avräkningskonto UBC	-64 232	-64 232
	<u>1 626 675</u>	<u>2 134 431</u>

Not 8		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Nordea 3978 84 07021	6 000 000	6 200 000
Nordea 3978 82 37622	6 250 000	7 450 000
Kort del av långa lån	-400 000	-400 000
	<u>11 850 000</u>	<u>13 250 000</u>

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering 2012
Nordea 3978 84 07021	2,907%	rörligt	200 000
Nordea 3978 82 37622	2,907%	rörligt	1 200 000

Not 9		
<i>Upplupna kostnader förutbetalda intäkter</i>		
Revisionsarvode	15 000	14 500
Revisionsarvode 2009, 2010, 2011	44 700	30 200
Fortum el	7 796	0
	<u>67 496</u>	<u>44 700</u>

Not 10			
<i>Fastighetsinteckningar</i>			
Vetet 1			
Nordea Hypotek	28 187 000	inom	28 187 000
Obelånat datapantbrev	7 776 000	inom	35 963 000
Skriftligt pantbrev	21 064 000	inom	57 027 000
	<u>57 027 000</u>		

M
MK
2

**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
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	40 313 415	-1 523 883	8 525 338	0	-570 890	329 015
Resultatdisp enl stämmobeslut					329 015	-329 015
Avsättning till fond enl. stämmobeslut				191 127	-191 127	
Årets resultat						418 914
Belopp vid årets slut	40 313 415	-1 523 883	8 525 338	191 127	-433 002	418 914


Stockholm 2013-05- 08



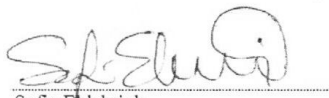
Pär Engsheden



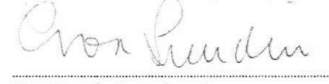
Anna Rosdahl



Amanda Borgahi



Sofia Eldebrink



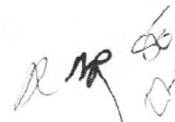
Eva Lundin (suppleant)

Monica Berger, ordinarie,
är bortrest. Jag har
undertecknat i hennes
ställe.

Min revisionsberättelse har avgivits 2013-05- 10



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vetet 1

Org. nr 769 603-5760

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vetet 1 för år 2012.

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 årsredovisningen, 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 föreningens finansiella

ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 för år 2012.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stocksund den 10 maj 2013



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor