

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VETET 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vetet 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013.

STYRELSEN

Styrelsen har, sedan föreningsstämman, haft följande sammansättning:

Ledamot	Lars-Gunnar Persson	Ordförande
Ledamot	Pär Engsheden	Vice ordförande. Lägenhetsförsäljning, andrahandsuthyrning
Ledamot	Henrik Jeppsson	Ekonomiansvarig
Ledamot	Moa Sarstedt	Lägenhetsförsäljning, andrahandsuthyrning, bitr. ekonomiansvarig
Ledamot	Eva Löfstrand Ingemarsson	Fastighetsfrågor (Fr.o.m. 2013-07-10)
Ledamot	Carl Gentele	Fastighetsfrågor
Ledamot	Fabian af Petersens	Fastighetsfrågor (Avgick 2013-07-10)
Suppleant	Eva Lundin	Sekreterare

VALBEREDNING

Connie Dichy, Eva Gussing.

REVISORER

Jörgen Schumacher med Catrin Moberg 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.

CG
LP
JS

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VETET 1

Org.nr. 769603-5760

FÖRENINGSFRÅGOR forts.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2013.

Styrelsen har under året hållit 10 stycken protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid årsskiftet till 90 stycken fördelat på 74 bostadsrätter. Under året har 12 (4) överlåtelse 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	2 st	430 kvm	
	80 st	3 862 kvm	

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Vetet 1 på Ringvägen 84 och 86 i Stockholms kommun.

Fastigheten är uppförd 1936 och förvärvades av Brf Vetet 1 under 1999. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1999-04-06.

Vinden rymmer hissmaskinrum och fläktcentral medan värme- och elcentral 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.

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	2 915	2 829	2 810	2 729	2 406
Resultat efter finansiella poster tkr	568	419	329	133	115
Balansomslutning tkr	60 562	60 542	61 486	61 329	59 067
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm i genomsnitt	623	623	623	623	623

CG HZ
LP ed

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VETET 1

Org.nr. 769603-5760

FASTIGHETEN

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2013

- Färdigställt en långsiktig underhållsplan.
- Avtal gällande parkeringsövervakning på baksidan av fastigheten.
- Nytt avtal med MFS om fastighetsservice och fastighetsskötsel.
- Omförhandlat lån till en lägre ränta. Bundit våra fastighetslån i två år.
- Sammanställning, utvärdering och omförhandling av befintliga avtal.
- Uppdaterat utseende och innehåll på föreningens hemsida.
- Installerat rörelsestyrd belysning till soprummen.
- Ny dörr till fastighetens baksida.

Framtiden

- Systematiskt underhåll. Stampsolning genomförs i januari 2014.
- Tagit in offerter för OVK som ska genomföras under 2014.
- Påbörja arbetet med renovering av fasaden.
- Fortsätta arbetet med att försköna föreningens markområden.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av FRUBO AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av MFS Fastighetsservice AB.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Under året har styrelsen erhållit arvode om 116 626 (117 657) kronor exkl sociala avgifter.

Föreningen har under året betalt ut lön om 4 285 kr exkl sociala avgifter till en medlem för utförd fastighetsskötsel.

EKONOMI

Föreningens lån

Föreningen har två fastighetslån hos Nordea som på bokslutsdagen uppgick till 11 850 000 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 245 487 kronor. Avsättningen påverkar ej summa eget kapital eller likvida medel utan innebär endast en flytt i bokföringen från fritt till bundet eget kapital.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VETET 1

Org.nr. 769603-5760

EKONOMI forts.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	2,90	3,82	3,87	1,61	2,54
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	3 453	3 569	3 977	4 094	4 210
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	14,50	15,55	17,32	17,83	22,68
Fastighetens belåningsgrad %	19,57	20,23	22,21	22	24,46

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

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras i ny räkning.

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	- 250 473
årets vinst	<u>567 805</u>
	317 332

vilket föreslås behandlas så att	
till underhållsfonden reserveras	245 487
ianspråktagande av fond	- 285 000
i ny räkning överföres	<u>356 845</u>
	317 332

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

CG
\$ PAs
a D

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01-- 2012-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 873 187	2 821 064
Justering preliminärskatt tax 2011		33 014	0
Övriga intäkter		8 499	7 999
		<u>2 914 700</u>	<u>2 829 063</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-121 913	-164 084
Driftkostnader	3	-1 213 262	-1 111 130
Fastighetsskatt		-122 670	-134 420
Fastighetsskatt tidigare år		0	0
Förvaltningskostnader	4	-289 242	-288 999
Personalkostnader inkl sociala avgifter		-5 631	0
		<u>-1 752 718</u>	<u>-1 698 633</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		1 161 982	1 130 430
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnader	5	-234 696	-228 971
Förbättringsarbeten		-74 063	-26 736
		<u>-308 759</u>	<u>-255 707</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		853 223	874 723
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Finansiella intäkter		60 199	12 418
Finansiella kostnader		-345 617	-468 227
		<u>-285 418</u>	<u>-455 809</u>
Resultat efter finansiella poster		567 805	418 914
Årets resultat		567 805	418 914

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VETET 1
Org nr 769603-5760

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader		50 198 586	50 433 282
Förbättringsarbeten		2 425 667	133 368
Pågående arbete		0	2 366 362
Mark		5 811 023	5 811 023
		<u>58 435 276</u>	<u>58 744 035</u>
Summa anläggningstillgångar		58 435 276	58 744 035
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres-/avgiftsfordringar		6 099	0
Hyres-/avgiftsfordringar tidigare förvaltare		6 140	6 140
Skattekonto		6 779	6 743
Skattefordran		1 971	0
Övriga kortfristiga fordringar		37 864	37 864
SBAB-konto deposition lokalhyresgäst		83 813	82 016
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	6	39 867	38 703
		<u>182 533</u>	<u>171 466</u>
Kassa och bank	7	1 944 411	1 626 675
Summa omsättningstillgångar		2 126 944	1 798 141
SUMMA TILLGÅNGAR		60 562 220	60 542 176

CG
 AS
 AS
 AS

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**VETET 1**

Org nr 769603-5760

Balansräkning

Belopp i kr 2013-12-31 2012-12-31

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		427 512	191 127
		<hr/>	<hr/>
		47 742 382	47 505 997
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-250 473	-433 002
Årets resultat		567 805	418 914
		<hr/>	<hr/>
		317 332	-14 088
Summa eget kapital		48 059 714	47 491 909
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	8	11 450 000	11 850 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån		400 000	400 000
Leverantörsskulder		211 258	220 470
Skatteskuld		0	11 649
Skatteskuld tidigare år		488	33 018
Momsskuld		32 861	23 850
Källskatt		0	7 461
Sociala avgifter		0	7 816
Övriga kortfristiga skulder		4 958	1 533
Deposition hyresgäst inkl ränta		83 813	82 016
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	9	15 000	67 496
Upplupna räntekostnader		37 922	45 422
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		217 631	250 962
Förskottsbet. hyror/årsavg. tidigare förvaltare		48 574	48 574
		<hr/>	<hr/>
		1 052 506	1 200 267
Summa skulder		12 502 506	13 050 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 562 220	60 542 176

Ställda pantor m.m.Fastighetsinteckningar 10 28 187 000 28 187 000**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

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.

Intäkterna periodiseras i enlighet med avtal varvid endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror/-avgifter redovisas som förutbetalda intäkter.

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 2 % per år för takrenoveringen och 10% per år för övrigt.

Not 1	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hyror bostäder	288 048	280 467
Hyror lokaler	480 948	474 172
Vattenavräkning	46 051	8 449
Fastighetsskatt	28 112	27 948
Årsavgifter bostäder	2 030 028	2 030 028
	<hr/>	<hr/>
	2 873 187	2 821 064

Not 2

Reparationer och underhåll

Byggnad löpande underhåll	-91 749	-152 460
Rep/underhåll lägenhet	-22 650	0
Rep/underhåll lokal	-2 834	0
Rep/underhåll gård o trädgård	-4 680	-11 624
	<hr/>	<hr/>
	-121 913	-164 084

CG
P
K
er
D

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

Not 3	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	-43 716	-49 920
Fastighetsskötsel extra	-30 234	-12 441
Fastighetsstädning	-70 448	-62 733
Fastighetsstädning extra	-1 506	-11 491
Obligatoriska besiktningar	-3 371	0
Hissbesiktning	-5 470	-5 693
El	-99 525	-87 648
Fjärrvärme	-607 129	-572 842
Vatten och avlopp	-98 721	-92 466
Vatten och avlopp föreg. år	-8 030	0
Sophämtning/renhållning	-34 969	-31 995
Grovsopor	-15 671	-10 876
Snöröjning/sandning	0	-13 021
Fastighetsförsäkring	-59 429	-55 440
Förhandlingsersättning	-3 931	-3 823
Kabel-TV/bredband	-65 846	-65 544
Teknisk förvaltning/jouravtal	0	-5 134
Grundavtal jour/bevakning	-1 200	0
Grundavtal trädgård	-27 252	0
Grundavtal hissar	-9 039	-8 665
Förbrukningsinventarier	-23 378	-7 413
Förbrukningsmaterial	-4 397	-13 985
	<hr/>	<hr/>
	-1 213 262	-1 111 130

Not 4*Förvaltningskostnader*

Inkassokostnader	0	-781
Styrelsearvode	-116 626	-117 657
Soc. kostnader styrelsearvode	-32 876	-33 209
Datakommunikation	-708	-708
Revisionsarvode	-16 180	-15 000
Kameral förvaltning	-98 964	-98 592
Extra kameral förvaltning	-1 222	-150
Övriga adm kostnader, porto, tel mm	-3 854	-1 172
Föreningsomkostnader, stämmokostnader	-6 158	-8 666
Bank/post kostnader	-7 743	-8 190
Föreningsavgifter	-4 911	-4 875
	<hr/>	<hr/>
	-289 242	-288 999 <i>m</i>

CG
el
41

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

Not 5	2013	2012
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	53 859 982	53 859 982
IB ack avskrivning enl plan	-3 426 700	-3 197 729
Årets avskrivning	-234 696	-228 971
UB ack avskrivning enl plan	<u>-3 661 396</u>	<u>-3 426 700</u>
Bokfört värde	50 198 586	50 433 282
Mark	5 811 023	5 811 023
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	42 829 000	40 795 000
Mark	<u>39 000 000</u>	<u>38 000 000</u>
Totalt	81 829 000	78 795 000
<i>Förbättringsarbeten</i>		
Anskaffningsvärde	267 300	267 300
Årets aktivering	2 366 362	0
Ack avskrivning enl plan	-133 932	-107 196
Årets avskrivning	<u>-74 063</u>	<u>-26 736</u>
Bokfört värde	2 425 667	133 368
<i>Pågående arbeten</i>		
Renovering yttertak (överfört till förbättr.arbeten)	0	2 366 362
Not 6		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Länsförsäkringar	15 145	13 997
FRUBO AB	8 247	8 247
Com Hem	<u>16 475</u>	<u>16 459</u>
	39 867	38 703

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "Ped" and initials "CG".

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

Not 7	2013	2012
<i>Kassa och bank</i>		
Transaktionskonto Nordea	1 008 643	690 908
Placeringskonto Nordea	1 000 000	1 000 000
Avräkningskonto UBC	-64 232	-64 232
	<u>1 944 411</u>	<u>1 626 675</u>

Not 8*Långfristiga skulder*

Nordea 3978 84 07021	5 800 000	6 000 000
Nordea 3978 82 37622	6 050 000	6 250 000
Kort del av långa lån	-400 000	-400 000
	<u>11 450 000</u>	<u>11 850 000</u>

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering 2013
Nordea 3978 84 07021	2,510%	rörligt	200 000
Nordea 3978 82 37622	2,510%	rörligt	200 000

Not 9*Upplupna kostnader förutbetalda intäkter*

Revisionsarvode	15 000	15 000
Revisionsarvode 2009, 2010, 2011	0	44 700
Fortum el	0	7 796
	<u>15 000</u>	<u>67 496</u>

Not 10*Fastighetsinteckningar***Vetet 1**

Nordea Hypotek	28 187 000	inom	28 187 000
Obelånat datapantbrev	7 776 000	inom	7 776 000
Skriftligt pantbrev	21 064 000	inom	21 064 000
	<u>57 027 000</u>		<u>57 027 000</u>

AS AS
el TP
CG

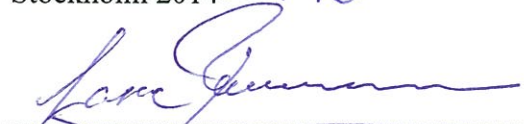
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VETET 1
Org nr 769603-5760

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	191 127	-433 002	418 914
Resultatdisp enl stämmobeslut					418 914	-418 914
Avsättning till fond enl. stämmobeslut				236 385	-236 385	
Årets resultat						567 805
Belopp vid årets slut	40 313 415	-1 523 883	8 525 338	427 512	-250 473	567 805


Stockholm 2014-04-10



Lars-Gunnar Persson



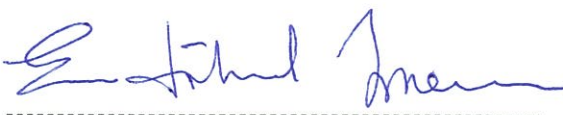
Pär Engsheden



Moa Sarstedt



Henrik Jeppsson




Eva Löfstrand Ingemarsson



Carl Gentele

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-04-15



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 2013.

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

70

ställning per den 31 december 2013 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 2013.

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 revisions sed 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 ersättningsskyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stocksund den 15 april 2014



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor