

Brf Veken 1

Org nr 769604-9944

Årsredovisning för räkensårsåret 2013





Verksamhets- berättelse för år 2013

Styrelsen i bostadsrättsföreningen

Veken 1

769604-9944, i Stockholm,

avger härmed följande verksamhetsberättelse

för verksamhetsåret 2013

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen Veken 1 bildades den 28 oktober 1999. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 maj 2013.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 12 december 2002.

Föreningens fastighet

Byggnad:

Föreningen köpte fastigheten av Heba Fastighets AB, den 19 december 2002. Fastigheten består av två huskroppar.

Åsögatan 184, med byggstart 1912, ritades av arkitektfirman Höög och Morssing. Huset på Åsögatan har av Stadsmuseet blivit tilldelad gul klassificering.

Erstagatan 22, med byggstart 1939, ritades av arkitekten Archibald Frid. Huset på Erstagatan har av Stadsmuseet blivit tilldelad grön klassificering.

Tomtmark:

Föreningen köpte även tomtmarken av Heba Fastighets AB, den 19 december 2002. Tomten består av 928 kvm.

Lägenheter och lokaler:

Fastigheten omfattar per den 31 december 2013 av:

- 49 lägenheter upplåtna med bostadsrätt - totalyta på 2 218 kvm
- 5 lägenheter upplåtna med hyresrätt - totalyta 211 kvm
- 5 lokaler i gatuplan, upplåtna med hyresrätt - totalyta 758 kvm
- 10 lokaler i källarplan, upplåtna med hyresrätt - totalyta 231

Föreningens förvaltning

- Kameral förvaltning har skötts av Nordstaden AB
- Teknisk förvaltning har skötts av styrelsen
- Fastighetstillsyn har skötts av Joakim Åström
- Fastighetsskötsel har skötts av Rune Jäger
- Fastighetsstädning har skötts av egen anställd personal

Rollbesättning från 2013-01-01 fram till årsmötet 2013-05-12

Styrelsen:

I styrelsen satt följande personer, som var konstituerade enligt nedanstående:

Joakim Åström	Ordförande
Peter Rozlucki	Sekreterare
Carl Gustafsson	Kassör
Ola Lewitschnik	Arbete med projekt
David Larsson	Protokollförare

David Sikter	Suppleant
Angelica Lundqvist	Suppleant

Valberedningen:

I valberedningen satt följande personer

Eva Snis
Tobias Nilsson
Roumi Ahlenblom

Revisorer:

Extern revisor var Allegretto revision AB (tillsatt på extrastämman 4 april)
Intern revisor var Johannes Kjellgren

Rollbesättning efter årsmötet från 2013-05-13 till 2013-12-31

Styrelsen:

Till styrelsen valdes följande personer, som sedan konstituerade sig enligt nedanstående:

Joakim Åström	Ordförande
Linda Ekström	Sekreterare
Ingela Jägerblom	Kassör
Graham Wyatt	Arbete med projekt
Henrik Karlsson	Arbete med projekt (avgick 14 oktober)

Nina Jonson	Suppleant
Angelica Lundqvist	Suppleant (avgick 10 juni)

Valberedning:

Till valberedningen valdes följande personer:

Eva Snis
Tobias Nilsson

Revisorer:

Till extern revisor valdes Allegretto revision AB
Till intern revisor valdes Johannes Kjellgren

Handwritten notes: *GW*, *LG*, and a signature.

Styrelsemöten

Styrelsen har hållit 9 stycken protokollförda styrelsemöten. Samt ett antal icke protokollförda arbetsmöten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Extrastämma

Styrelsen kallade till extrastämma som hölls den 3 april 2013. På stämman deltog 12 medlemmar. Stämman avhandlade två punkter. Dels så beslöts att välja Allegretto Revision AB till extern revisor för 2012 års bokslut. Dels så beslöts att låta de föreslagna stadgarna gå vidare till en andra omröstning som skedde på föregående årsstämma.

Årsstämma

Styrelsen kallade till årsstämma som hölls 12 maj 2013. På stämman deltog 18 medlemmar. De tre tyngsta punkterna som avhandlades på stämman var dels fastställande av resultat- och balansräkning för 2012, och dels antogs den föreslagna revideringen av andelstalen. Samt även antagandet av de föreslagna stadgarna.

Ekonomi

Styrelsen har fört ett kontinuerligt arbete med att se över den ekonomiska situationen. Föreningens ekonomi har under ett flertal år visat på underskott. Arbetet med att hyra ut lokaler och trimma hyresavtalen har givit resultat, och därmed visar föreningen för första gången sedan 2009 på ett positivt resultat.

Fråntagat allmänna utrymmen, så består de kommersiella lokalerna därmed av drygt 28 % av den totala upplåtelsebara ytan, vilket även innebär att vi är berättigade att dra av drygt 28 % av momsen på de fakturor som varken relaterar till lägenheter eller lokaler.

Medlemsavgiften

Årsavgiften har under det gångna året varit oförändrad.

Bankärenden

Genomgång av samtliga bankkonton har gjorts, och ett flertal onödiga konton har sagts upp. Genomgång har även gjorts av kundreskontran, och den är nu rensad och aktuell.

Överlåtelse:

Det har skett 10 antal överlåtelse av bostadsrätter under det gångna året. Där utöver har ett bostadshyreskontrakt överlåts till en ny hyresgäst.

Föreningens huvudsakliga leverantörer

- **Kameral förvaltning**

Föreningens kamerala förvaltare har sedan flera år varit Nordstaden. Vid omförhandlingar med Nordstaden, av avtalet, så beslöts att avbryta det tidigare samarbetet, och söka efter en ny ekonomisk förvaltare. Styrelsen valde Fastighetsägarna. Den största anledningen till bytet är att vi vill få tillgång till dagsaktuella siffror. Denna nya funktion gör att styrelsen får ökad kontroll över föreningens ekonomi.

- **Fastighetsförsäkring**

Föreningen har Trygg Hansa som försäkringsbolag sedan ett flertal år tillbaka. Avtalet har fått en översyn och har därmed jämförts med likvärdiga avtal på marknaden. Fler andra alternativ visade sig fördelaktigare, och en uppsägning av nuvarande avtal kommer att ske under 2014. En av anledningarna till att styrelsen vill lämna Trygg Hansa, är att vi har klassificerats med förhöjd risk för vattenskador vilket leder till dubbel självrisk.

- **Fastighetsel**

Föreningen har sedan ett flertal år tillbaka Nordic Green Energy, tidigare Kraft & Kultur, som leverantör av fastighetsel. Avtalet som bygger på alternativet rörligt pris, har fått en årlig översyn, men ingen ändring har skett. Alternativet rörligt pris, har valts pga att det över tid ger lägre kostnader.

- **Fjärrvärme**

Föreningen har sedan förvärvet av fastigheten Fortum Värme som leverantör av fjärrvärme. Det finns heller ingen annan aktör på marknaden i dagsläget. Avtalet som bygger på alternativet "Fjärrvärme Aktiv", har fått en årlig översyn, men ingen ändring har skett.

- **Bredband**

Föreningen har Ownit som bredbandsleverantör, sedan ett flertal år tillbaka. Avtalet med Ownit sades upp för omförhandlingar under 2013. Styrelsen valde inför årsskiftet 2014, att ingå ett gruppavtal med Ownit, istället för att medlemmarna till en högre kostnad, tecknar separata avtal, på villkor som föreningen har framförhandlat. Gruppavtalet anses mycket förmånligt och kostar 70 kr per medlem och månad.

- **Kabel-TV**

Föreningen har haft sedan ett flertal år tillbaka Com Hem som leverantör av kabel-TV. Avtalet med Com hem sades upp i maj 2012 för att antingen avslutas eller omförhandlas. Styrelsen valde att inför årsskiftet 2014, istället ingå ett avtal med Canal Digital. Avtalet är en gruppanslutning som kostar 40 kr per medlem och månad.

Föreningens lokalhyresavtal

- **Restaurang En Ful & En Gul**

Ett mycket tidskrävande arbete lades ner på att omförhandla restaurangens hyresavtal. Till styrelsens hjälp anlätades en jurist på Fastighetsägarna. Det som skiljer det gamla hyresavtalet med det nya, är att föreningen nu är ägare av ventilationen och därmed även ansvarig för underhåll. Eftersom styrelsen är ytterst ansvarig för en godkänd OVK i hela fastigheten så är det först härmed som vi har möjlighet att även få denna godkänd. Avtalet är allomfattande och mer avancerat än det tidigare.

- **Tatueringstudion Da Vinci**

Ett nytt hyresavtal har framförhandlats med tatueringsstudion. Tidigare har han som driver studion hyrt lokalen i andra hand, men Stefan Lindvind som han heter har nu fått ta över hyresavtalet från den förra kontraktssinnehavaren. Styrelsen har fått igenom ett mycket förmånligt avtal där vi förhandlat fram en hyra som under en treårsperiod kommer att stegra med 100 %. Ett hyresavtal löper normalt på 3 år, men i detta fall så valdes ett avtal som löper på 4 år och 10 månader. Därmed får detta hyresavtal samma cykel som hyresavtalen för de två fotograferna, vilket innebär att man nästa gång omförhandlar tre likvärdiga hyresavtal vid samma tillfälle, vilket genererar lägre juristkostnader.

Investeringsprojekt under året

- **Restaurangens ventilationskostnad**

Den kostnad som föreningen har tagit för restaurangens nya ventilation, bokförs som en investering, eftersom det är värdehöjande för fastigheten. Därmed klassificeras dess kostnad som en avskrivning och belastar inte årets resultat. Kostnaden skrivs alltså av på samma antal år, som den beräknade livslängden.

Renoveringsprojekt under året

- **Portarna**

Eftersom återkommande problem med både öppningsanordning, och kodlås drabbade båda portarna, avlägsnades det allt för avancerade systemet, och ersattes av ett enklare, och driftsäkrare system. Både tätningslister och släplister har installerats för att minska kalldraget från portarna.

- **Brandsläckare och brandfilter**

Styrelsen har köpt in handbrandsläckare och brandfilter till samtliga våningsplan i trapphuset. Utplacering har även skett i vind och källare.

- **Fasad- och sektionsritningar**

Nya fasad- och sektionsritningar har beställts och levererats av företaget Exacto. De ritningar som fanns att tillgå på Stadsbyggnadkontoret, var ej kompletta bygglovsritningar, och överensstämde inte med verkligheten.

- **Ventilationsarbeten i två lägenheter**

Två lägenheter hade kvarstående anmärkningar på sin ventilation från den OVK-besiktning som utfördes 2010. Detta har nu åtgärdats av bostadsrättsinnehavarna. Därmed har samtliga lägenheter godkänd OVK. Även övriga utrymmen i fastigheten har en godkänd OVK, så när som på två butikslokaler, som inte har någon tilluft.

- **Plåtarbeten ovanför hörnlägenheten**

Vid de plåtarbeten som utfördes 2010, så gjordes misstag vid falsningen av plåten på det takområde som ligger placerat ovanför hörnlägenheten. Detta medförde vattengenomträngning till lägenheten. Garantitiden hade ännu inte gått ut, och därmed utförde Ålstens Plåt, som tidigare lagt plåten, de åtgärder som behövdes för att få taket i funktion igen.

Övrigt under året

- **Uppdatering av stadgar**

Styrelsen gjorde en översyn av sina stadgar, och fann ett flertal punkter som man ville ändra på, bla vilka beräkningsgrunder som årsavgifterna beräknades på. Ett tidskrävande arbete inleddes tillsammans med en jurist på Fastighetsägarna. Deras mönsterstadgar användes som utgångspunkt, och därefter anpassades dessa efter de behov som vår bostadsrättsförening har. Uppdateringen krävde två bifallande stämmobeslut, vilket både extrastämman och årsstämman gav.

- **Uppdatering av andelstalen**

Styrelsen gjorde en översyn av tabellen för andelstal, och fann två räknefel som rättades till. Styrelsen ville även att de nyinstallerade balkongerna på bakgården skulle ge motsvarande poängpåslag som de övriga balkongerna gjorde, varpå en revidering föreslogs. Den reviderade tabellen godkändes av stämman på årsmötet.

- **Hemsida**

Styrelsen har under hösten 2013 arbetat med att strandsätta en hemsida. Ambitionen har varit att göra hemsidan så informativ och ambitiös som möjligt, utan att den ska behöva uppdateras allt för ofta.

- **Uppmätning av kommersiella lokaler**

Företaget Exacto kontaktades för att mäta upp samtliga kommersiella lokaler, eftersom ingen sådan dokumentation hade gjorts tidigare. I stort sett samtliga lokaler var större än tidigare angivelser.

- **Policy för upplåtelse i andra hand**

Styrelsen har sammanställt en policy för upplåtelse av lägenhet i andra hand. Dels för att boende och dels för att kommande styrelser ska få ramar och vägledningar i vilka regler som gäller. Vi har sammanställt ett dokument med både Hyresnämndens regler, kapitlet i föreningensstadgarna som tar upp ämnet, och styrelsens egna riktlinjer. Med dokumentet som stöd, får man likvärdig bedömning på sin ansökan, oavsett vilka som sitter i styrelsen.

- **Dokumentation av avstängningskranar**

Ett projekt med att dokumentera placeringen av de avstängningskranar som finns i källaren och i butikslokaler har startats upp. Detta för att om det uppstår läckage så ska det underlätta att hitta den avstängningskran som styr drabbad stam, som antingen avser färskvatten eller radiatorvatten. Eftersom föreningen historiskt sett har varit otursförföljda avseende vattenskador, bör förebyggande åtgärder vidtas, för att minimera eventuellt kommande skador. Projektet är endast påbörjat, och alltså ännu inte avslutat.

Trivselaktiviteter

Styrelsen bjöd in till grillfest på takterrassen vid ett tillfälle på sensommaren. Festen ställdes dock in, eftersom det var allt för få föranmälda.

Brf Veken 1

Org.nr. 769604-9944

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat

-3 440 153

årets resultat

136 105

-3 304 048

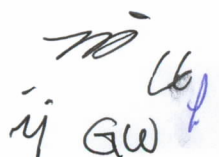
Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-3 304 048

-3 304 048

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

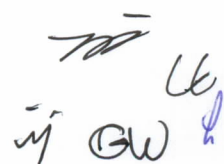
Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'GW' and a stylized 'U'.

Brf Veken 1

Org.nr. 769604-9944

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Verksamhetens intäkter			
Nettoomsättning	1	3 392 678	2 820 616
		3 392 678	2 820 616
Verksamhetens kostnader			
Reparation och underhåll		-284 054	-406 365
Drift	2	-995 599	-1 000 251
Administrationskostnader	4	-516 538	-440 136
Personalkostnader	3	-132 284	-94 075
Fastighetsskatt		-164 780	-150 470
Avskrivningar	5,6,7	-584 325	-497 554
		-2 677 580	-2 588 851
Rörelseresultat		715 098	231 765
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 701	9 247
Räntekostnader		-580 694	-692 959
		-578 993	-683 712
Resultat efter finansiella poster		136 105	-451 947
Årets resultat		136 105	-451 947

Handwritten signature and initials in blue ink, including "GW" and a stylized "Lk".

Brf Veken 1

Org.nr. 769604-9944

BALANSRÄKNING**2013-12-31****2012-12-31****Not****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	5	61 021 165	60 888 217
Installationer	6	11 636	17 455
Maskiner och inventarier	7	64 785	79 947
		<hr/> 61 097 586	<hr/> 60 985 619

Summa anläggningstillgångar

61 097 586

60 985 619

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyses-, avgifts- och kundfordringar	49 177	6 126
Övriga fordringar	91 645	101 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 945	114 025
	<hr/> 221 767	<hr/> 221 474

Kassa och bank

777 184

1 058 655

Summa omsättningstillgångar

998 951

1 280 129

SUMMA TILLGÅNGAR**62 096 537****62 265 748**

70
LE
GW

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not

2013-12-31

2012-12-31

Bundet eget kapital

Insatser

38 093 253

38 093 253

Uppskrivningsfond

7 932 540

7 932 540

Yttre fond

1 277 888

1 086 056

47 303 681

47 111 849

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 440 153

-2 796 374

Årets resultat

136 105

-451 947

-3 304 048

-3 248 321

Summa eget kapital

43 999 633

43 863 528

Långfristiga skulder

Fastighetslån

9

16 905 150

17 107 050

Summa långfristiga skulder

16 905 150

17 107 050

Kortfristiga skulder

Fastighetslån

209 180

209 180

Leverantörsskulder

487 363

577 257

Aktuell skatteskuld

16 489

13 331

Övriga skulder

17 880

41 250

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

460 842

454 152

Summa kortfristiga skulder

1 191 754

1 295 170

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 096 537

62 265 748

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter

som har ställts för egna skulder och för

förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar

22 600 000

22 600 000

22 600 000

22 600 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivning enligt plan med start 0,25% tills full avskrivning uppnås år 2015. Denna avskrivningsplan har antagits from 2005. Tidigare avskrivningar gjort med 1,5% av anskaffningsvärdet.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Materiella anläggningstillgångar/avskrivningstid

Byggnad / 85år

Förbättringsarbeten/installationer byggnad

Förbättringsarbeten / 100 år

Takarbeten / 100 år

Stambyte / 100 år

Entréportar & lås / 20 år

Upprustning tvättstuga / 20 år

Balkongbygge / 100 år

Tak & balkong / 100 år

Elmätare lokal / 20 år

Ventilation lokal / 20 år

Maskiner och inventarier

Installationer 2006 / 10 år

Torkskåp & tvättmaskiner / 10år

Mangel / 10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår styrelsens förslag till vinstdisposition.

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna göras med 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 1	Nettoomsättning	2013	2012
	Årsavgifter, bostäder	1 408 275	1 330 970
	Hysesintäkter, bostäder	332 628	332 640
	Hysesintäkter, lokaler	1 190 616	735 619
	Värmeavgifter, lokaler momspl	38 610	51 288
	Intäkter kabel-TV	52 421	26 080
	Avgifter Gas	84 476	79 411
	Fastighetsskatt moms	92 484	33 746
	Försäkringsersättningar	0	167 053
	Övriga intäkter	193 168	63 809
		<hr/> 3 392 678	<hr/> 2 820 616

Not 2	Drift	2013	2012
	Fastighetsel	63 269	67 424
	Fjärrvärme	505 512	522 923
	Vattenavgifter	53 368	52 884
	Sophämtning	93 022	80 614
	Fastighetsförsäkring	55 654	47 139
	Kabel- Tv-avgift	58 869	57 880
	Städning	22 937	60 544
	Avgifter Gas	70 998	88 874
	Övrigt	71 970	21 969
		<hr/> 995 599	<hr/> 1 000 251

Not 3 Personal

2013

2012

Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit
varav kvinnor

3,0
1,0

2,0
0,0

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Anställda:

Löner och ersättningar
Pensionskostnader

104 114
1 884

71 619
0

105 998

71 619

Sociala kostnader

26 286

22 456

Summa

132 284

94 075

Not 4 Administrationskostnader

2013

2012

Revisionsarvoden

14 425

16 616

Styrelsearvoden

88 118

101 505

Sociala avgifter

27 307

23 481

Arvode kameral förvaltning

86 412

86 092

Konsultarvoden

183 609

6 698

Övriga kostnader

116 667

205 744

516 538

440 136

\tilde{m}^2 \tilde{L}
 \tilde{m} G_W

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	64 116 343	63 687 524
	Tillfört under året	696 292	428 819
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 812 635	64 116 343
	Ingående avskrivningar	-3 228 127	-2 751 554
	Årets avskrivningar	-563 344	-476 573
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 791 471	-3 228 126
	Utgående redovisat värde	61 021 164	60 888 217
	Redovisat värde byggnader	41 219 619	41 086 671
	Redovisat värde mark	19 801 546	19 801 546
		61 021 165	60 888 217
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	63 944 000	53 676 000
	varav byggnader:	31 000 000	22 780 000
Not 6	Installationer	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	58 188	58 188
	Försäljningar/utrangeringar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 188	58 188
	Ingående avskrivningar	-40 733	-34 914
	Årets avskrivningar	-5 819	-5 819
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 552	-40 733
	Utgående redovisat värde	11 636	17 455
Not 7	Inventarier & verktyg	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	166 200	166 200
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 200	166 200
	Ingående avskrivningar	-86 253	-71 091
	Årets avskrivningar	-15 162	-15 162
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 414	-86 253
	Utgående redovisat värde	64 785	79 947

Handwritten signature and initials:
M GW

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	38 093 253	7 932 540	1 086 056	-3 248 321
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
Årets reservering till yttre fond			191 832	-191 832
Årets resultat				136 105
Belopp vid årets utgång	38 093 253	7 932 540	1 277 888	-3 304 048

Not 9 Fastighetslån

		2013-12-31	2012-12-31
Lån	Bundet till		
SEB 4,61%	2016-12-28	5 080 000	5 080 000
SEB 2,55%	Rörligt	5 970 580	6 093 730
SEB 2,55%	Rörligt	3 465 000	3 510 000
SEB 2,55%	Rörligt	2 598 750	2 632 500
Kortfr del av långfr skuld		-209 180	-209 180
		16 905 150	17 107 050

Stockholm den 26/3-2014



Joakim Åström



Linda Ekström



Ingela Jägerblom



Graham Wyatt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/3-2014



Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor



Johannes Kjellgren
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Veken 1
Org.nr 716460-2315

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Veken 1 för räkenskapsåret 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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. Revisorerna 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 revisorerna 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Veken 1 för år 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 26/3 2014


Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor


Johannes Kjellgren