

# Brf Veken 1

Org nr 769604-9944

## Årsredovisning för räkensårsåret 2012



# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Veken 1

Org.nr. 769604-9944

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
- tilläggsupplysningar	12
- underskrifter	16

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CG", "O.H.", and others.



# Verksamhets- berättelse För år 2012

---

**Styrelsen för Brf Veken 1 lämnar följande redovisning för verksamheten under kalenderåret 2012:**

## Inledning

Bostadsrättsföreningen Veken 1 bildades den 28 oktober 1999

Föreningens ekonomiska plan är registrerad den 12 december 2002

Föreningen äger fastigheten Veken 1, sedan den 19 december 2002

Föreningen är även från det datumet ägare utav tomten Veken 1 - area 928 kvm

Fastigheten omfattar den 31 december 2012:

- 49 lägenheter upplåtna med bostadsrätt - totalyta på 2 218 kvm
- 5 lägenheter upplåtna med hyresrätt - totalyta 211 kvm
- 5 affärslokaler upplåtna med hyresrätt - totalyta 687 kvm
- 10 källarlokalerna upplåtna med hyresrätt - totalyta på 237 kvm

## Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse skett. Genomsnittligt överlåtelsepris har varit 60 000 kr/m<sup>2</sup> boarea.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'W' and 'G' on the left, and 'AK' and 'M' on the right.

## Förvaltning

- **Kameral förvaltning** har skötts av Nordstaden AB
- **Teknisk förvaltning** har skötts av styrelsen
- **Fastighetstillsyn** (rondering & möta fackmän) har skötts av Joakim Åström
- **Fastighetsskötsel** har skötts av Rune Jäger

## Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 hållit 11 protokollförda sammanträden samt ett antal icke protokollförda arbetsmöten.

### Styrelsens konstitution 2012-01-01 till 2012-05-28

Erik Lavander - Ordförande  
Joakim Åström - Fastighetssamordnare  
Martin Brödjegård - Sekreterare (avgick den 6 februari)  
David Larsson - Sekreterare (tillträdde den 6 februari)  
Ola Lewitschnik - Arbete med projekt (tillträdde 6 februari)

David Sikter - Suppleant  
Annika Högsander - Suppleant (avgick i slutet på mars)

Daniel Wangler var anlitad som adjungerad ledamot för att hjälpa styrelsen med kassörens löpande uppgifter

### Styrelsens konstitution 2012-05-29 till 2012-12-31

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

David Sikter - Suppleant  
Angelica Lundqvist - Suppleant

## Extrastämma

Styrelsen kallade till en extrastämma som hölls den 6 februari. Stämman avhandlade två punkter. Dels så valdes ovan nämnda ledamöter in, Ola Lewitschnik och David Larsson, och



dels så godkände stämman, styrelsens förfrågan om att låta arrendera ut mark, för uteplatser på bakgården, till intilliggande lägenheter.

## Avgiften

Nedanstående punkter trädde i kraft den första juli

- **Gruppavtal med Stockholm Gas** - Föreningen har ingått en gruppanslutning för hushållsgas, och vi har som enda avtalspart med Stockholm Gas, lyckats förhandla till oss en rabatt på 12 500 kr per år, som fördelas procentuellt mellan gaskunderna i föreningen.
- **Påslag för Com Hem-avgiften** - Kostnaden för Com Hem, har lagts som ett påslag på årsavgiften. Detta för att öka föreningens intäkter och för att det tidigare inte har varit tillräckligt tydligt, att föreningen har haft detta avtal beträffande baspaket för de boende.
- **Påslag för bostadsrättstillägg** - Styrelsen har gjort en kollektivanslutning för bostadsrättstillägget för att vi ska vara säkra på att samtliga medlemmar har detta. Det får förödande konsekvenser vid tex vattenskador, om det visade sig att någon medlem saknar tillägg.
- **Höjning av årsavgifterna** - Föreningens första höjning av årsavgiften skedde samtidigt som ovan nämnda tillägg trädde i kraft. Höjningen som skedde låg på 12,5 %.

## Ingångna hyresavtal:

Under verksamhetsåret 2012 har stort fokus lagts på att öka de kommersiella intäkterna och föreningen har nu hyresgäster till de stora kommersiella lokalerna på Erstagatan. Full räkenskapseffekt av ingångna hyresavtalen förväntas ses under 2013.

- Hyresavtal med **Linnea Holding AB**, trädde i kraft första september
- Hyresavtal med **Studio Erstagatan**, trädde i kraft första oktober
- Hyresavtal med **RQ-Lampor**, för förråd 9003, trädde i kraft första februari
- Hyresavtal med **RQ-Lampor**, för förråd 9004, trädde i kraft första juli
- Hyresavtal med **Bromé Bygg**, för förråd 9004, trädde i kraft första maj
- Hyresavtal med **Studiosvennson**, för förråd 9008, trädde i kraft första april
- Hyresavtal med **Sirengruppen**, för förråd 9011, trädde i kraft den första mars
- Hyresavtal med **Patrik Byström**, för förråd 9015, trädde i kraft första maj
- Hyresavtal med **Viktor Källgren**, för förråd 9016, trädde i kraft första februari
- Hyresavtal med **Per Milstam**, för förråd 9018, trädde i kraft första juni

## Nya eller modifierade avtal

- **Restaurangens hyresavtal är uppsagt för omförhandling** - Styrelsen har anlitat en jurist på Fastighetsägarna, som hjälper styrelsen med detta ärende. Målsättningen med det nya avtalet är att föreningen ska ta över ansvaret för service och underhåll utav ventilationen. Detta för att nuvarande upplägg där hyresgästen har ansvaret, inte fungerar. Styrelsens målsättning är även att debitera för vattenförbrukningen, samt att avtalsreglera nuvarande påslag, så som sophantering, skadedjursförsäkring, och brandskydd. Målsättningen är att driva igenom en hyreshöjning som ska täcka samtliga omkostnader för ventilationsansvaret.
- **Serviceavtal för hissar** - Avtalet med Kone sades upp, och ett nytt serviceavtal har ingåtts med Hissen AB. Styrelsen bedömer den nya avtalsparten, både mer flexibel och kunnigare på äldre modeller.
- **Serviceavtal för ventilationen** - Ventilationsanläggningen i boxningslokalen ägs utav föreningen. Därmed ligger det i föreningens intresse och ansvar, att anläggningen underhålls på rekommenderat sätt. Därför har styrelsen ingått ett avtal med Peter Sotare, som handhar underhållet. Hyresavtalet med boxningklubben ger föreningen rätt att vidarefakturera alla relaterade kostnader.
- **Arrendeavtal för bakgården** - För att de medlemmar som permanent utnyttjar det allmänna utrymmet på bakgården, ska ha möjlighet att kunna kompensera för att de med styrelsen tillåtelse ha tagit gemensamt utrymme i anspråk, så har styrelsen arbetat fram ett arrendeavtal.
- **Elavtalet med Kraft & Kultur** - En årlig översyn av elavtalet har gjorts. Ingen ändring har skett.
- **Fjärrvärmeavtalet med Fortum** - En årlig översyn av fjärrvärmeavtalet har gjorts. Ingen ändring har skett.
- **Sophanteringsavtal** - För att föreningen ska ligga i framkanten avseende sophantering, så har styrelsen ingått ett allomfattande avtal för källsortering, med Fastighetsägarna, som innebär att samtliga fraktioner tillhandahålls. Detta till en kostnad för 61 000 kr per år. För att stärka föreningens ekonomi, så har styrelsen ingått ett sophanteringsavtal med Restaurang Matkultur, vilka tillsammans med En Ful & En Gul betalar en årlig avgift på 42 000 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JK", "F", "W", "CB", and "Ji".

## Investeringsprojekt under året

- **Peter Sotare** har installerat aggregat för ventilation och värmeåtervinning i boxningsklubben. Kostnader för specialanpassningar har fakturerats till Linnea.

## Renoveringsprojekt under året

- **Räcket på bakgården** hade slitits loss, och dragit med sig stora sjok av puts, på det trapphus som vetter mot Veken 9. Räcket behövde rätas upp, och förses med nya infästningar. Därefter avlägsnades den gamla putsen, och ersattes med ny.
- **Peter Sotare** har utfört ytterligare ventilationsarbeten i nya fotografstudion, lampaffären, och ytterligare två förråd.
- **Södermalms Mur & Puts**, har murat igen dörröppningen mellan boxningslokalen och nya fotostudion, samt murat igen gamla ventilationsventiler i boxningslokalen.
- **Aspuddens Måleri** har utfört målningsarbeten i nya fotostudion, lampaffären, och ytterligare ett förråd.
- **Nackasnickrier** har tillverkat en butiksdörr i originalutförande, till nya fotostudion.
- **Katarina El** har utfört elarbeten i nya fotostudion, lampaffären, och ytterligare 2 förråd, samt installerat rörelsevakter för takarmaturer i tvättstuga och soprum
- **Troax** har installerat en plåtvägg med tillhörande dörr till ett förråd.
- **En håltagningsfirma** anlätades för att ta hål i tre källarväggar, för dragning av ventilation, elementsvatten och spillvatten.
- **Eriksdals Rör & Svets**, har utfört rörarbeten i musikstudion.



## Övrigt under året

- **Försäkringsärendet med restaurangen** - Har efter en mycket lång process, fått en lösning. Därmed har restaurangens försäkringsbolag reglerat skulden till föreningen på 169 000 kr. Självrisken på 17 000 kr kommer under 2013 att läggas som ett påslag på restaurangens hyra.
- **Brandskyddsbesiktning** har utförts i boxningsklubben.
- **Teknisk besiktning** - Styrelse anlidade besiktningsföretaget Densia för att göra en teknisk besiktning utav fastigheten. Besiktningsprotokollet har distribuerats till föreningens medlemmar. Besiktningen gav ett resultat i linje med styrelsens tidigare bedömning av fastighetens standard.
- **Numrering av källarförråden** - är uppmärkta med nummer för att få en genomgående logistik i avtal, och hänvisningar i dokument, som tex OVK och den tekniska besiktningen.
- **Cykelrummet på Erstagatan** - Har stängts för uthyrning.
- **Arbetsbeskrivningar för styrelseroller** - För att öka smidigheten vid byte av styrelse, och internrevisor, så har arbetsbeskrivningar upprättats, för att man lättare ska kunna sätta sig in i sin roll och sina arbetsuppgifter, samt för att inga viktiga punkter faller mellan stolarna.
- **Avtalssammanställning** - Styrelsen har gjort en sammanställning utav samtliga avtal som föreningen har. Detta för att man snabbt ska få en översikt av statusen på föreningens avtal, och därmed inte missa avtal som ska sägas upp för omförhandling. Dokumentet är uppbyggt så att det "varnar", när ett avtal endast har 30 dagar kvar till uppsägning.
- **Informationsdokument till mäklare** - Styrelsen har sammanställt ett dokument med all tänkbar information som en bostadsrättsmäklare skulle kunna behöva. Detta för att det är tidskrävande att svara på frågor, men även för att alla medlemmar som avser att sälja, ska få likvärdig service från styrelsen. Dokumentet informerar dels om att styrelsen endast tillåter medlemskap, om köparen avser att bo permanent i lägenheten, och dels att vi endast godkänner delat ägandeskap, om båda parter avser att bo permanent i lägenheten. Styrelsen ställer även krav på att ha fullkomliga kontaktuppgifter till köparen, innan vi godkänner avtalet.
- **Digitala arkivet**. Styrelsen har under året fortsatt att bygga ut det digitala arkivet som upprättades 2010 på Google. I stort sett samtliga dokument som finns i pappersformat, är numera inskannade och upplagda digitalt.



**Brf Veken 1**

Org.nr. 769604-9944

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Resultatdisposition**

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat

-2 796 374

årets resultat

-451 947

-3 248 321

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-3 248 321

-3 248 321

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

jk  
W  
eb  
R  
K

**Brf Veken 1**

Org.nr. 769604-9944

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2012-01-01</b>	<b>2011-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Verksamhetens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 820 616	2 164 066
		2 820 616	2 164 066
<b>Verksamhetens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-406 365	-544 128
Drift	2	-1 000 251	-954 406
Administrationskostnader	4	-440 136	-330 044
Personalkostnader	3	-94 075	-22 079
Fastighetsskatt		-150 470	-147 068
Avskrivningar	5,6,7	-497 554	-497 255
		-2 588 851	-2 494 980
<b>Rörelseresultat</b>		231 765	-330 914
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		9 247	18 728
Räntekostnader		-692 959	-633 941
		-683 712	-615 213
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-451 947	-946 127
<b>Årets resultat</b>		<b>-451 947</b>	<b>-946 127</b>

sk f  
W  
CG  
an

## BALANSRÄKNING

2012-12-31

2011-12-31

Not

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	60 888 217	60 935 970
Installationer	6	17 455	23 274
Maskiner och inventarier	7	79 947	95 109
		<hr/> 60 985 619	<hr/> 61 054 353

##### Summa anläggningstillgångar

60 985 619

61 054 353

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar	6 126	140
Övriga fordringar	101 323	6 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 025	106 792
	<hr/> 221 474	<hr/> 113 355

##### Kassa och bank

1 058 655

1 231 334

##### Summa omsättningstillgångar

1 280 129

1 344 689

### SUMMA TILLGÅNGAR

62 265 748

62 399 042



## BALANSRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		38 093 253	38 093 253
Uppskrivningsfond		7 932 540	7 932 540
Yttre fond		1 086 056	925 028
		47 111 849	46 950 821
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 796 374	-1 689 219
Årets resultat		-451 947	-946 127
		-3 248 321	-2 635 346
<b>Summa eget kapital</b>		43 863 528	44 315 475
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	17 107 050	17 263 935
<b>Summa långfristiga skulder</b>		17 107 050	17 263 935
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån		209 180	209 180
Leverantörsskulder		577 257	216 350
Aktuell skatteskuld		13 331	21 218
Övriga skulder		41 250	11 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		454 152	361 273
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		1 295 170	819 632
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 265 748</b>	<b>62 399 042</b>

## 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. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Materiella anläggningstillgångar	Avskr tid	Kvar
Byggnad	85 år	72 år
<i>Förbättringsarbeten/Installationer byggnad</i>		
Förbättringsarbeten	100 år	93 år
Takarbeten	100 år	95 år
Stambyte	100 år	95 år
Entréportar & lås	20 år	15 år
Upprustning tvättstuga	20 år	15 år
Balkongbygge	100 år	96 år
Tak & balkong	100 år	98 år
Elmätare lokal	20 år	20 år
Ventilation lokal	20 år	20 år
<i>Maskiner &amp; inventarier</i>		
Installationer 2006	10 år	3 år
Torkskåp & tvättmaskiner	10 år	5 år
Mangel	10 år	8 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	2012	2011
	Årsavgifter, bostäder	1 330 970	1 257 008
	Hysesintäkter, bostäder	332 640	320 756
	Hysesintäkter, lokaler	735 619	491 421
	Värmeavgifter, lokaler momspl	51 288	52 003
	Intäkter kabel-TV	26 080	0
	Avgifter Gas	79 411	0
	Fastighetsskatt moms	33 746	30 542
	Försäkringsersättningar	167 053	0
	Övriga intäkter	63 809	12 336
		2 820 616	2 164 066
Not 2	Drift	2012	2011
	Fastighetsel	67 424	65 740
	Fjärrvärme	522 923	518 219
	Vattenavgifter	52 884	57 680
	Sophämtning	80 614	77 842
	Fastighetsförsäkring	47 139	39 521
	Kabel- Tv-avgift	57 880	56 811
	Städning	60 544	61 050
	Självrisk	0	14 863
	Avgifter Gas	88 874	314
	Övrigt	21 969	62 366
		1 000 251	954 406

1K  
CG



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 3 Personal 2012 2011

#### Medelantal anställda

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

Medelantal anställda har varit	2,0	1,0
varav kvinnor	0,0	0,0

#### Löner, ersättningar m.m.

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

Anställda:

Löner och ersättningar	71 619	16 800
	71 619	16 800
Summa styrelse och övriga	94 075	22 079
Löner och ersättningar	71 619	16 800
Sociala kostnader	22 456	5 279
Summa	94 075	22 079

### Not 4 Administrationskostnader 2012 2011

Revisionsarvoden	16 616	25 146
Styrelsearvoden	101 505	75 370
Sociala avgifter	23 481	24 303
Arvode kameral förvaltning	86 092	101 452
Konsultarvoden	6 698	18 705
Övriga kostnader	205 744	85 067
	440 136	330 043

### Not 5 Byggnader och mark 2012-12-31 2011-12-31

Ingående anskaffningsvärde	63 687 524	63 677 934
Tillfört under året	428 819	9 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 116 343	63 687 524
Ingående avskrivningar	-2 751 554	-2 275 279
Årets avskrivningar	-476 573	-476 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 228 126	-2 751 554
Utgående redovisat värde	60 888 217	60 935 970
Redovisat värde byggnader	41 086 671	41 134 424
Redovisat värde mark	19 801 546	19 801 546
	60 888 217	60 935 970

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	53 676 000	53 676 000
varav byggnader:	22 780 000	22 780 000

*[Handwritten signatures and initials]*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Installationer	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	58 188	58 188
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 188	58 188
	Ingående avskrivningar	-34 914	-29 094
	Årets avskrivningar	-5 819	-5 819
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 733	-34 914
	Utgående redovisat värde	17 455	23 274

Not 7	Inventarier & verktyg	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	166 200	166 200
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 200	166 200
	Ingående avskrivningar	-71 091	-55 930
	Årets avskrivningar	-15 162	-15 162
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 253	-71 091
	Utgående redovisat värde	79 947	95 109

Not 8	Eget kapital				
		Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	38 093 253	7 932 540	925 028	-2 635 346
	Årets reservering till yttre fond			161 028	-161 028
	Årets resultat				-451 947
	Belopp vid årets utgång	38 093 253	7 932 540	1 086 056	-3 248 321

**Brf Veken 1**

Org.nr. 769604-9944

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Not 9 Fastighetslån****2012-12-31****2011-12-31**

<b>Lån</b>		<b>Bundet till</b>		
SEB	4,61%	2016-12-28	5 080 000	5 080 000
SEB	2,99%	Rörligt	6 093 750	6 171 865
SEB	2,99%	Rörligt	3 510 000	3 555 000
SEB	2,99%	Rörligt	2 632 500	2 666 250
Kortfr del av långfr skuld			-209 180	-209 180
			<u>17 107 070</u>	<u>17 263 935</u>

Angiven räntesats ovan avseende de rörliga lånen avser ränta per balansdagen 2012-12-31.

Stockholm den

15/4-2013



Carl Gustafsson



Ola Lewitschnik



Joakim Åström

Peter Rozlucki

Vår revisionsberättelse har lämnats den

15/4 2013

  
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 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.

### 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 2012 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 2012.

### 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 15/4 2013



Jan Gustafsson

Auktoriserad revisor



Johannes Kjellgren