ÅRSREDOVISNING

för

Brf Veken 1

Org.nr. 769604-9944

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	12

Brf Veken 1
Org.nr. 769604-9944

F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Inledning

Brf 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.
Fastigheten är belägen i Stockholm och omfattar per den 31 december 2011
49 lägenheter upplåtna med bostadsrätt
5 lägenheter upplåtna med hyresrätt
4 butiks- & restauranglokaler
6 lagerlokaler
Byggnaden Erstagatan uppfördes 1939 och byggnaden Åsögatan ca 1912.
Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 3318 kvm.

Under 2010 har lägenhet 13, tidigare upplåten som hyresrätt tillfallit föreningen. Den har upplåtits med bostadsrätt till marknadsvärde 62 363 kr/kvm och tillfaller räkenskapsåret 2011 då tillträdet var 7 jan 2011.

Under året har 5 (4) bostadsrätter överlåtits av föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret 2011 hållit 12 protokollförda sammanträden samt ett antal icke protokollförda arbetsmöten.
Styrelsen som valdes vid årsstämman 2010 avgick vid årsstämman 2011 och en ny styrelse valdes. Den nya styrelsen konstituerade sig enligt följande:

Styrelsen 2011-01-01 till 2011-05-26
Tobias Nilsson, ordförande
Daniel Wangler, kassör
Ellinor Sjöqvist, sekreterare
Joakim Åström, fastighetssamordnare
Fredrik Folkesson, suppleant
Amanda Ejnar, suppleant

Styrelsen 2011-05-27 till 2011-12-31
Erik Lavander, ordförande
Martin Brödjegård, sekreterare
Maja Franzén, kassör
Joakim Åström, fastighetssamordnare
Annika Högsander, suppleant
David Sikter, suppleant
Underhösten avgick Maja Franzén för att kunna lägga mer tid på studier

Under verksamhetsåret 2011 har Daniel Wangler valts som adjungerad ledamot och har bistått föreningen med hjälp av kontroll av fakturor samt haft en rådgivande roll åt föreningen beträffande ekonomin.

Förvaltning

Kameral förvaltning har skötts av Nordstaden AB
Teknisk förvaltning har skötts av styrelsen
Fastighetstillsyn har till sista maj skött av Nordstaden AB, och därefter skötts av Joakim Åström

Nya eller modifierade avtal
Kraft & Kultur är den elleverantör som föreningen har valt.
Peter Sotare AB är avtalade att handha ovk, sotning, rensning av ventilationskanaler och service av rökluckor
Dimson AB är avtalade att sköta snöskottning på avrop.
Dimson AB sköter service av värmeslingor, samt jourutryckning för att åtgärda fel.
Kone har skött om servicen av föreningens hissar. (Hissen AB från årsskiftet)
Aktiva Jouraktören AB är avtalade för VVS & EL jour.
Kidde sköter om servicen av brandskyddet på restaurangen.
Nomor är avtalade att bekämpa ev skadedjur på restaurangen.
Fastighetstillsyn. Föreningen har anlitat Joakim Åström för regelbunden kontroll av ordning och belysning i allmänna utrymmen, kontroll av hissar, dörrar och dagvattenbrunnar samt service av hyresrätter.

Renoveringsprojekt under året

Åtgärdande av dagvattenläckage från takterassen
Efter att ha förhandlat med flera entreprenörer, så hittade vi till slut en som vill åta sig arbetet med vattengenomträngningen på altanen. Undersökning gjordes för att ta reda på om det var ytskiktet eller brunnen med avloppsrör som var bristfälligt. Det visade sig att avloppsstammmen hade rostat sönder, varpå en relining gjordes.

Förberedelser för uthyrning av SeaSea-lokalen
I den stora tomma lokalen så har vi gjort en del ytterligare renoveringar för att göra lokalen mer attraktiv. Däribland låtit riva ut plastmattan,samt putsat upp och målat väggarna i butiksdelen.

- Ventilationen i källaren
Ventilationsbristerna på källarplanet har åtgärdats av Peter Sotare. De har bla installerat två mindre fläktar som reglerar utsuget. Även viss rördragning och håltagning har skett. Detta innebär att hela källaren nu har en godkänd ovk.

Mindre renoveringsåtgärder
- Införskaffat en vattenslang till tvättstugan för att förbättra städningen.
- Byggt en skyddsram i soprummet, för att förhindra att väggar och elementen förstörs av sopkärlen.
- Förbättringsmålning av butikslokalernas fönsterkarmar.
- Inköp av papperskorgar, som har lackerats i samma kulör som postboxarna.

Undersökningar under året

- Genomgång av elavtalet

Karin Sellin var styrelsen behjälplig och undersökte vilken elleverantör som ansågs mest förmånlig för föreningen. Hon kom fram till att Kraft & Kultur hade ett avtal som ansågs mest fördelaktigt. Styrelsen gick på hennes utlåtande och ingick därmed ett avtal med dem.

- Genomgång av Fjärrvärmeavtalet

Fortum kom i höstas med möjlighetena att kunna välja olika alternativ av fjärrvärmeavtal, varpå styrelsen har gått igenom fjärrvärmeavtalet och gjorde valet som kallas "Aktiv".

- Avloppröreni källaren har blivit undersökta och filmade.

Det visade sig att flera delar är hårt rostangripna, och en relining är nödvändigt inom snar framtid. Dock har det varit svårt att få in en offert arbetet, men åtgärden beräknas landa på närmare 700 000 kr ex moms.

Övrigt

- Sea Sea-lokalen

Det har visat sig mycket svårt att hitta en intressent som är beredd att ingå ett hyresavtal för den stora lokalen. Under året så valde styrelsen att byta lokalmäklare för att få in nytt friskt tänkande i sökandet efter intressenter. Det nya företaget heter Nextor, och är betydligt större på marknaden än den förra lokalmäklaren. Nextor har haft ett flertal visningar, och flera förhandlingar med potentiella hyresgäster har skett. Dock utan resultat.

- Uthyrning av källarförråden

Projektet med att hyra ut källarförråden startade i höstas.
Tyvärr så hann styrelsen bara skriva ett avtal det förra verksamhetsåret, vilket innebär att vi större delen av projektet hamnar på detta års verksamhetsberättelse.

- Vattenskador

I och med att föreningen har haft ett flertal vattenskador de sista två åren, så har Trygg Hansa valt att höja föreningens självrisk från ett halvt basbelopp till ett helt basbelopp. De vattenskador som påverkat den negativa utgången, är dels två vattenskador på restaurangen, och dels vattenskadan i Hagelbergs lägenhet.

- Gitarrbutiken

Stefan Klasson som hade den lilla gitarrbutiken, valde ett annat sätt att bedriva sin verksamhet på. Han lät därför det nuvarande företaget, som bedriver friskvård, ta över hans kontrakt.

- Brandinspektion
Efter en amatörmässig brandinspektion på restaurangen, så uppdagades det ett flertal brister, varpå styrelsen kontaktade brandskyddsföretaget Kidde, för att göra en fackmannamässig kontroll. Därefter beslöts det, att föreningen skulle anskaffa det brandskydd som rekommenderades Denna kostnad debiteras månatligen restaurangen.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserat resultat	-1 689 219
årets resultat	-946 127
	-2 635 346

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-2 635 346
	-2 635 346

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Verksamhetens intäkter			
Nettoomsättning	1	2 164 066	2 382 334
		2 164 066	2 382 334
Verksamhetens kostnader			
Reparation och underhåll		-544 128	-391 939
Drift	2	-954 406	-1 166 256
Administrationskostnader	4	-330 044	-487 193
Personalkostnader	3	-22 079	0
Fastighetsskatt		-147 068	-145 718
Avskrivningar	5,6,7	-497 255	-362 592
		-2 494 980	-2 553 698
Rörelseresultat		-330 914	-171 364
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		18 728	1 975
Räntekostnader		-633 941	-366 954
		-615 213	-364 979
Resultat efter finansiella poster		-946 127	-536 343
Resultat före skatt		-946 127	-536 343
Skatt på årets resultat		0	11
Årets resultat		**-946 127**	**-536 332**

BALANSRÄKNING

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	60 935 970	61 402 655
Installationer	6	23 274	29 094
Maskiner och inventarier	7	95 109	110 270
		61 054 353	61 542 019
Summa anläggningstillgångar		61 054 353	61 542 019
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		140	30 082
Övriga fordringar		6 423	6 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 792	91 903
		113 355	128 906
Kassa och bank		1 231 334	2 002 992
Summa omsättningstillgångar		1 344 689	2 131 898
SUMMA TILLGÅNGAR		**62 399 042**	**63 673 917**

BALANSRÄKNING	**Not**	**2011-12-31**	**2010-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		38 093 253	37 430 762
Upplåtelseavgifter		7 932 540	6 552 031
Yttre fond		925 028	764 000
		46 950 821	44 746 793
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 689 219	-991 858
Årets resultat		-946 127	-536 333
		-2 635 346	-1 528 191
Summa eget kapital		44 315 475	43 218 602
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	17 263 935	19 630 000
Summa långfristiga skulder		17 263 935	19 630 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån		209 180	0
Leverantörsskulder		216 350	382 077
Aktuell skatteskuld		21 218	21 077
Övriga skulder		11 611	921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		361 273	421 240
Summa kortfristiga skulder		819 632	825 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**62 399 042**	**63 673 917**
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

Byggnader	85 år
Förbättringsarbeten	20 år
Installationer	10 år

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.

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

Finansiella instrument
Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodhavanden, kortfristiga placeringar som har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

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.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2011	2010
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter, bostäder	1 257 008	1 211 103
	Hyresintäkter, bostäder	320 756	389 087
	Hyresintäkter, lokaler momsp.	491 421	637 238
		0	0
	Värmeavgifter, lokaler momspl	52 003	117 590
	Övriga intäkter	42 876	27 316
		2 164 064	2 382 334

Not 2	Drift	2011	2010
	Fastighetsel	65 740	68 573
	Fjärrvärme	518 219	551 145
	Vattenavgifter	57 680	51 858
	Sophämtning	77 842	61 541
	Fastighetsförsäkring	39 521	38 185
	Kabel- Tv-avgift	56 811	53 931
	Fastighetsskötsel	0	37 677
	Städning	61 050	52 396
	Självrisk	14 863	221 602
	Övrigt	62 680	29 349
		954 406	1 166 257

Not 3	Personal	2011	2010

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

Medelantal anställda har varit	1,0	0,0
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	16 800	0
Sociala kostnader	5 279	0
Summa styrelse och övriga	22 079	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	**Administrationskostnader**	**2011**	**2010**
	Revisionsarvoden	25 146	23 297
	Styrelsearvoden	75 370	143 905
	Sociala avgifter	24 303	27 944
	Arvode kameral förvaltning	101 452	82 729
	Konsultarvoden	18 705	133 173
	Övriga kostnader	85 068	76 144
		330 044	487 192

Not 5	**Byggnader och mark**	**2011-12-31**	**2010-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	63 677 934	59 706 456
	Tillfört under året	9 590	3 971 478
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 687 524	63 677 934
	Ingående avskrivningar	-2 275 279	-1 936 427
	Årets avskrivningar	-476 275	-338 852
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 751 554	-2 275 279
	Utgående redovisat värde	60 935 970	61 402 655
	Redovisat värde byggnader	41 134 424	41 601 109
	Redovisat värde mark	19 801 546	19 801 546
		60 935 970	61 402 655
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	53 676 000	53 676 000
	varav byggnader:	22 780 000	22 780 000

Not 6	**Installationer**	**2011-12-31**	**2010-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	58 188	58 188
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 188	58 188
	Ingående avskrivningar	-29 094	-23 275
	Årets avskrivningar	-5 819	-5 819
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 913	-29 094
	Utgående redovisat värde	23 275	29 094

Not 7	**Inventarier & verktyg**	**2011-12-31**	**2010-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	166 200	146 795
	Inköp	0	19 405
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 200	166 200
	Ingående avskrivningar	-55 930	-38 009
	Årets avskrivningar	-15 162	-17 921
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 091	-55 930
	Utgående redovisat värde	95 109	110 270

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	37 430 762	6 552 031	764 000	-1 528 191
Tillfört under året	662 491	1 380 509		
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
Årets reservering till yttre fond			161 028	-161 028
Årets resultat				-946 127
Belopp vid årets utgång	38 093 253	7 932 540	925 028	-2 635 346

Not 9 Fastighetslån

Lån		Bundet till	2011-12-31	2010-12-31
SHB	4,33%	2011-01-30		2 000 000
SEB	4,61%	2016-12-28	5 080 000	5 080 000
SEB	2,96%	Rörligt	6 171 865	6 250 000
SEB	2,77%	Rörligt	3 555 000	3 600 000
SEB	3,02%	Rörligt	2 666 250	2 700 000
Kortfr del av långfr skuld			-209 180	0
			17 263 935	19 630 000

Angiven räntesats ovan avseende de rörliga lånen avser 2011 års genomsnittliga räntesats.

Stockholm 2012-04-25

Erik Lavander

Martin Brödjegård 2012.04.25

Joakim Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2012

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Karl Pallarp
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Veken 1

769604-9944

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Veken 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.

Revisorernas ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.
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 2011 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.
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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 april 2012

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Karl Pallarp
Intern revisor