

BRF VAKTELN nr. 1
org nr 716418-0684

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2013



Årsredovisningen omfattar:

Sid 2-5

Sid 6

Sid 7-8

Sid 9-13

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Redovisningsprinciper och noter

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vakteln 1 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har from årsstämman utgjorts av:

ordförande	Kjell Spendrup	D22
ledamöter	Elisabeth Hallquisth	R10
	Bo Ringdahl	Ö31
	Håkan Lindelöf	R10
suppleant:	Thomas Miles	D22

Till revisor valdes Peter Olofson, auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå.

Till lekmannarevisor valdes Dag Adolfsson (D22) med Anders Hovemyr (D22) som suppleant.

Till valberedning utsågs Lars Gauffin (D 22), Marie Brackenhoff (Ö31) och Lennart Björkenstam (R10).

Föreningsfrågor

Föreningen bildades mars 1983 och klassificeras som ett privatbostadsföretag dvs. en s.k.äkt bostadsrättsförening. Gällande stadgar är registrerade på Bolagsverket 1997-07-17.

Ordinarie årsstämma ägde rum 27 maj i Läkarförbundets lokaler på Villagatan 5, Stockholm.

Årsstämman beslöt om styrelsearvode motsvarande 1,5 basbelopp (66 750 kr) som styrelsen själv fördelar.

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda styrelsemöten. Föreningen har inga anställda.

Styrelsen har tagit fram en informationsskrift som delats ut till alla boende samt till nya medlemmar.

Under året har 9 (föregående år 1) bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen har beviljat ett tillstånd till andrahandsuthyrning under året.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Medlemskapet innebär vissa förmåner för såväl förening som för enskilda föreningsmedlemmar såsom inköp av vissa vitvaror, järn& färg, golv- och våtrumsmaterial.

Styrelsen följer policyn att vid överlåtelser bevilja medlemskap endast för permanent boende. Detta för att skapa förutsättningar för ett aktivt föreningsarbete och främja gemenskapen för de boende.

Av samma skäl är föreningen restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning.

I föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentliga förändringar av lägenheten får göras endast efter skriftligt tillstånd från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid en ändring av lägenhetens karaktärsdrag och förändring som kräver bygglov eller ändring av el- VA- eller värmeledning.

Det är viktigt att bostadsrättshavare rådgör med föreningens förvaltare innan renovering av lägenheten påbörjas.



Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1985-04-01 av Reinholds Byggnads AB fastigheten Vakteln 1 med adress Östermalmsgatan 31, Rådmanngatan 10 och Danderydsgatan 22 i Stockholms kommun.

Huset byggt år 1898 består av ett flerbostadshus i fem våningar med vindsvåning och källare. Fastigheten är ansluten till Com Hem kabelnät vars TV-baspaket ingår i årsavgiften. Anslutningen ger också möjlighet till bredbandsuppkoppling på egen bekostnad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret och i den ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring.

Teknisk och kameral förvaltningskompetens är knuten till föreningen genom avtal med Trönberg & Co.

I fastigheten finns totalt 46 lägenheter, varav 45 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. För gemensamt nyttjande finns tvättstuga, grovsoprum, cykelförråd samt tre små förråd som hyrs ut. Ett litet källarutrymme har hyrts ut till Stokab som byggt en knutpunkt för fiberoptisk kommunikation. Bostädernas totala yta är 4 173 m², varav hyresrätten, 67 m² har en årshyra på 1 132 kr/m². Uppvärmning sker med vattenburen fjärrvärme och ventilation med frånluftssystem. Endast kolfilterfläkt tillåten.

Under året har omfattande sprängningsarbeten utförts i grannkvarteret. Sprickbesiktning har utförts i fastigheten före och efter av extern konsult för att dokumentera eventuella skador.

Lägenhetsfördelning:

- 10 st 2 rum och kök
- 22 st 3 rum och kök
- 12 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök

Investeringar, reparationer och löpande underhåll

Föreningen har låtit upprätta en 20 års reparations- och underhållsplan för att på bästa sätt kunna planera, prioritera och kostnadsberäkna arbeten i föreningen. Prognosen är ett underhållsbehov på ca 2 mkr inom den närmaste 5-årsperioden, exkl. stambyte. Kostnader för stambyte beräknas till 5-10 mkr beroende på omfattning och vald arbetsmetod.

Medlemmar som planerar att göra köks- eller badrumsrenoveringar skall alltid kontakta styrelsen före byggstart.

Föreningen fick erbjudande från Stockholm Stad att kostnadsfritt ansluta sig till stadsfibernet medelst en anslutningskabel som drogs in till ett skåp på husets yttervägg. Kabeldragning inom fastigheten betalas av föreningen.

Verksamhet under året som gått

Byte av rökgasfläktar

Fasadarbeten efter snötakskottning

Två vattenskador under året åtgärdats

Stambyte av gamla stamrör



I några lägenheter har vattenskador orsakats av de boende. Föreningen har, enligt bostadsättslagen, ansvaret för återställande av skada på husets stomme och medlemmen ansvarar för yt- och tätskikt. Föreningens kostnad blev 138 tkr.

Till reparationer och periodiserat underhåll har medel från yttre fonden ianspråktagits.

Ännu ej avslutade försäkringsersättningar har bokförts som fordringar till dess skadan är slutreglerad.

Tidigare år har följande investeringar och reparationer genomförts:

- 1970 Omfattande renoveringar, stambyte och ändring av lägenhetsindelningar
- 1995 Tvättstugan totalrenoveras nya maskiner
- 1999 Energibesparande åtgärder
- 2000 Fasaden renoveras och målas
- 2002 Alla tre hissarna ombyggda
- 2005 Ventilations-och en skorstenspipa per lägenhet restaureras. Övriga pipor betalas av resp boende
- 2008 En lägenhet upplåts till bostadsrätt
- 2008-09 Innegården förädlas med nya planteringar och belysning
- 2009 Tvättstugan målats om och 15 brandvarnare installerade i allmänna utrymmen
- 2009 Extra stämman avslag motion om tillbyggnad av två takaltaner
- 2010 Tätning och översyn av samtliga lägenhetsfönster i energibesparingsyfte
- 2010 Målning av fastighetens yttertak
- 2011-12 Trapphusen har dekormålats likt ursprungligt, spegelpaneler renoverade, nya lampor och brevinkast
- 2012 Nya entrémattor
- 2012 Förbättrad isolering av vindsbjälklaget

Myndighetskrav

OVK-besiktning(obligatorisk ventilationskontroll) godkändes år 2009 Besiktningen är nu godkänd ment ventilationskanalerna i vissa kök är otillåtet inbyggda. Detta måste åtgärdas och kan medföra kostnader för respektive bostadsrättshavare. Nästa OVK sker år 2015.

Rökkanalerna besiktades år 2005.

Eldstäder ska besiktigas vart 8:e år. Vid utebliven inspektion inträder eldningsförbud. Fortfarande är eldningsförbud utfärdat i två lägenheter p.g.a . att besiktningsman inte fått tillträde för inspektion.

Brandsyns genomgång görs fortlöpande varje kvartal och ingår i ordinarie fastighetsskötareavtal.

Brandvarnare är monterade i alla lägenheter. Varje boende ansvarar själva för att brandvarnaren fungerar.

Under år 2008 genomfördes den obligatoriska energideklarationen. Resultatet gav förslag på flera energi-besparande åtgärder vilka återfinns i budget och underhållsplan.

Föreningen har tilldelat varje lägenhet ett ID-adressnummer som inlämnats år 2009 till Lantmäteriets nationella lägenhetsregister. Detta ID-nummer ska användas endast i folkbokföringsärenden. Vid alla andra tillfällen gäller bostadsrättens nuvarande objektsnummer som återfinns på månadsavin.

Jämförelsetal	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgift, kr	1 495 464	1 358 738	1 294 767	1 294 767
Årsavgift / m2, kr, genomsnittligt	365	331	316	316
Värmekostnad / m2, kr	147	145	131	142

Ekonomi

Föreningen klassificeras som ett privatbostadsföretag, vilket innebär att endast kapitalvinster beskattas. En hyreslägenhet uppläts år 2008 till bostadsrätt till priset 5 650 tkr. Likviden är placerat på Nordea tre-månaders fasträntekonto och kommer att nyttjas till åtgärder i den framtagna reparations- och underhållsplan.

Tidigare ägare har köpt andelar i Allframtidförsäkring hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor till ett försäkringsvärde på 485 000 kr. Detta ger en årlig skattefri utdelning och kan ge reducerad årspremie på brandförsäkringsmomentet.

För att kompensera tidigare förluster och allmänna prishöjningar höjdes årsavgiften med 10% den 1 juli-13. Föreningen har sedan år 2007 inga fastighetslån.

Förslag till behandling av resultatet

Till föreningsstämman står följande resultat att behandla:

Årets resultat	-1 289 659
Ingående balanserat resultat	0
Till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna har överförts	-366 000
Ianspråktagande av yttre fond	0
Återstår till föreningsstämman att behandla	-1 655 659
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten avräknas mot föreningens upplåtelseavgifter.	-1 655 659

Resultatet av föreningens verksamhet år 2013 samt dess ekonomiska ställning per 2013-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar jämte tillhörande tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING	Not	2013	2012
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder		1 495 464	1 358 738
Hysesintäkter		77 061	74 598
Hyseslokal, & förråd		18 616	18 616
Övriga intäkter		5 325	132 189
S:a rörelseintäkter		1 596 466	1 584 141
Rörelsekostnader			
Drift- och förvaltningskostnader	1,2	-1 752 342	-1 591 301
Reparationer och periodiskt underhåll	3	-810 677	-430 581
Avskrivningar enligt plan	5,6.7	-390 088	-385 528
S:a rörelsekostnader		-2 953 107	-2 407 410
Rörelseresultat före finansiella poster		-1 356 641	-823 269
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter, ej skattepliktiga		63 754	107 078
Ej skattepl. ränteintäkter, Brandkontoret utdelning	4	6 014	5 820
Utdelningar & reaförluster, fonder, skattepliktiga		0	0
Övrigt finansiellt netto		-2 786	-9 490
S:a resultat från finansiella poster		66 982	103 408
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 289 659	-719 861
Inkomstskatt, på kapitalvinster	14	0	0
ÅRETS RESULTAT		-1 289 659	-719 861



Fotnot:

Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdisposition

Årets resultat enligt resultaträkning ovan	-1 289 659	-719 861
Till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna har överförts	-366 000	-264 000
lanspråktagande av yttre fond	0	430 581
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	-1 655 659	-553 280



BALANSRÄKNING	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	15 565 360	15 928 712
Mark		4 563 760	4 563 760
Markanläggning, innegård	6	63 370	76 336
Maskiner & inventarier. KabelTV	7	109 894	78 064
<i>S:a materiella anläggningstillgångar</i>		<i>20 302 384</i>	<i>20 646 872</i>
S:a anläggningstillgångar		20 302 384	20 646 872
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	173 133
Skattefordran	14	99 594	197 695
Förutbet. kostnader/ upplupna intäkter	8	105 952	95 463
S:a kortfristiga fordringar		<i>205 546</i>	<i>466 291</i>
Kassa och bank	9	3 399 110	4 345 577
S:a omsättningstillgångar		3 604 656	4 811 868
S:A TILLGÅNGAR		23 907 040	25 458 740



EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		13 945 390	13 945 390
Upplåtelseavgifter	10	9 835 222	10 481 502
Fond för yttre underhåll	11	1 377 836	1 011 836
<i>S:a bundet eget kapital</i>		<i>25 158 448</i>	<i>25 438 728</i>
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	12	-365 999	73 582
Årets resultat		-1 289 659	-719 861
<i>S:a fritt eget kapital</i>		<i>-1 655 658</i>	<i>-646 279</i>
S:a eget kapital		23 502 790	24 792 449
 Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13	85 831	150 081
Skatteskulder	14	0	0
Förutbetalda årsavgifter & hyror		145 121	108 803
Övriga kortfristiga skulder		35 269	2 095
Upplupna kostnader	15	138 029	405 312
S:a kortfristiga skulder		404 250	666 291
S:a skulder		404 250	666 291
 S:A EGET KAPITAL & SKULDER		23 907 040	25 458 740
 STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar varav till lån		Inga	Inga
Uttagna fastighetsinteckningar som säkerhet för f.n .ej utnyttjad checkkredit om 300 000 kr. From 2007-07-24 förvaras totalt 7 985 000 kr i Ägararkivet, Lantmäteriet.			
 ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Avsättning till långsiktigt fastighetsunderhåll har gjorts enligt stadgarna med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Avskrivning på byggnad görs enligt plan med 16 000 kr per år.

Avskrivning av fasadrenoveringen har skett över den beräknade livslängden på 30 år.

Avskrivning på energibesparande åtgärder har skett enligt den beräknade livslängden på 10 år.

Avskrivning på ventilations- och skorstensinvesteringen har skett enligt den beräknade livslängden på 40 år.

Avskrivning på trapphusrenoveringarna har skett enligt beräknad livslängd på 30 år.

Avskrivning på stambytesrenoveringarna har skett enligt beräknad livslängd på 50 år.

Avskrivning på maskiner och inventarier har skett systematiskt över den beräknade livslängden 10 år.

Avskrivning på markanläggningen har skett enligt plan med 10% årligen.

Hissrenoveringen har efter avskrivningar år 2011 ett restvärde på 0 kr.

Kabel-TV anläggningen från år 2001 har ett restvärde på 0 kr

Uppllysning till enskilda poster	2013	2012
Not 1; Drift- och förvaltningskostnader		
El, belysning	73 591	74 882
Bränslekostnad	611 953	602 240
Sotning, brandskydd	469	53 037
Vatten & avlopp	49 318	52 340
Fastighetsstädning och entrémattor	127 205	106 277
Renhållning och grovsopor	89 211	81 869
Snö & vinterunderhåll	37 400	29 214
Trädgård, skötsel och underhåll	5 020	5 485
Kabel-TV	48 967	47 548
Försäkringspremier	73 756	66 871
Fastighetsskötsel, tillsyn avtal	35 099	34 080
<i>S:a driftskostnader</i>	<i>1 151 989</i>	<i>1 153 843</i>
Löpande underhåll	120 381	76 504
Hissar service och underhåll	88 588	20 692
Uppvärmning, anläggningservice	7 059	6 890
<i>S:a löpande fastighetsunderhåll</i>	<i>216 028</i>	<i>104 086</i>
Förvaltararvode, kameralt och tekniskt	139 688	148 876
Revisionsarvode	27 500	23 750
Juridiskaarvoden	54 991	0
Föreningsavgifter, Fastighetsägarna i Stockholm	5 008	4 971
Övriga förvaltningskostnader	12 351	4 418
<i>S:a förvaltningskostnader</i>	<i>239 538</i>	<i>182 015</i>
Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	13	55 660
Föreningsomkostnader	24 410	22 567
Styrelsearvoden	2	64 717
	1 752 342	1 591 301

	2013-12-31	2012-12-31
Not 2; Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	50 791	52 000
Sociala avgifter	13 926	14 000
S:a styrelsearvoden	64 717	66 000
Not 3; Reparationer och underhåll		
2 rökgasfläktar, ventilation	71 795	0
Förbättrad isolering av vindsbjälklag , D22	0	70 940
Stambyte gamla stamrör/stamrenovering	240 671	0
Renoveringsarbete, betongfyllning i källarväggar	0	154 463
Självrisk & ålderavdrag vid försäkringsskador	307 546	138 075
PDT/skorstensventilation	96 003	0
Övriga reparationer	94 662	67 103
S:a reparationer och periodiskt underhåll	810 677	430 581
Not 4; Ej skattepliktig ränteintäkt		
Ej skattepl. utdeln. Allframtidförsäkring, Brandkontoret	6 014	5 820
<i>Utdelning 12,40 kr (12,00) / 1000 kr försäkringsbelopp (485 tkr)</i>		
S:a utdelning, ej skattepliktig ränteintäkt	6 014	5 820
Not 5; Byggnader		
Anskaffning byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad år 1985</i>	7 986 585	7 986 585
<i>Ackumulerade avskrivningar byggnad</i>	-441 585	-425 585
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-16 000</u>	<u>-16 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-457 585	-441 585
Bokfört restvärde byggnad	7 529 000	7 545 000
Fasadrenoveringar		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärde fasadrenovering år 2000</i>	4 906 913	4 906 913
<i>Ackumulerade avskrivningar fasadrenovering</i>	-1 903 533	-1 744 803
Årets avskrivningar enligt plan, 30 år	<u>-158 730</u>	<u>-158 730</u>
Utgående avskrivning fasadrenovering	-2 062 263	-1 903 533
Bokfört restvärde fasadrenovering	2 844 650	3 003 380
Ventilation & skorstensrenoveringar		
<i>Ack. anskaffningsv.ventilations & skorstensrenovering år 2005</i>	3 345 646	3 345 646
<i>Ackumulerade avskrivningar ventilation & skorstensrenovering</i>	-585 487	-501 846
Årets avskrivningar enligt plan, 40 år	<u>-83 641</u>	<u>-83 641</u>
Utgående avskrivning ventilation & skorstensrenovering	-669 128	-585 487
Bokfört restvärde ventilation& skorstensrenovering	2 676 518	2 760 159

	2013-12-31	2012-12-31
Hissrenovering		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden år 2002</i>	595 998	595 998
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-595 998	-595 998
Årets avskrivningar enligt plan, 10 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-595 998	-595 998
Bokfört restvärde hissrenovering	0	0
Trapphusrenovering		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden år 2011</i>	2 609 124	1 997 290
Årets anskaffningar	<u>0</u>	<u>611 834</u>
Utgående anskaffningsvärde	2 609 124	2 609 124
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-153 546	-66 576
Årets avskrivningar enligt plan, 30 år	<u>-86 970</u>	<u>-86 970</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-240 516	-153 546
Bokfört restvärde trapphusrenovering	2 368 608	2 455 578
Energibesparande åtgärder		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden år 1999 & 2010</i>	383 388	383 388
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-263 732	-246 638
Årets avskrivningar enligt plan, 10 år	<u>-17 094</u>	<u>-17 094</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-280 826	-263 732
Bokfört restvärde energibesparande åtgärder	102 562	119 656
Stambyte		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	0	0
Årets anskaffningar, 1 lgh Rådmansgatan	<u>45 856</u>	<u>45 856</u>
Utgående anskaffningsvärde	45 856	45 856
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	-917	0
Årets avskrivningar enligt plan, 50 år	<u>-917</u>	<u>-917</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 834	-917
Bokfört restvärde stambyte	44 022	44 939
Bokfört restvärde byggnad & ombyggnader	15 565 360	15 928 712
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	78 000 000	77 000 000
S:a taxeringsvärde	122 000 000	119 000 000
Not 6; Markanläggning, innegård		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden år 2008/09</i>	129 664	129 664
Årets anskaffning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	129 664	129 664
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-53 328	-40 362
Årets värdeminskning enl. plan, 10 år	<u>-12 966</u>	<u>-12 966</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-66 294	-53 328
Bokfört värde markanläggning	63 370	76 336

	2013-12-31	2012-12-31
Not 7; Maskiner & inventarier		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden, maskiner & inventarier</i>		
Vid årets början	193 651	125 697
Årets anskaffning, tvättmaskin	<u>45 600</u>	<u>67 954</u>
Utgående anskaffningsvärde	239 251	193 651
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-115 587	-106 377
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-13 770</u>	<u>-9 210</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-129 357	-115 587
Bokfört värde maskiner & inventarier	109 894	78 064
Not 8; Förutbetalda kostn/uppl intäkter		
Upplupna ränteintäkter	0	726
Com Hem	12 509	12 240
Stockholms Stads Brandförsäkringskontor	73 325	72 256
WM Tak & Fasad AB, takskottning	0	5 000
Telia, hisslarm	165	0
Fastighetsägarna i Stockholm AB	5 455	5 241
NP Gruppen AB, takskottning	14 498	0
S:a förutbetalda kostn/uppl intäkter	105 952	95 463
Not 9; Kassa & bank		
Nordea transaktionskonto	3 398 449	240 577
Nordea fasträntekonto	661	4 105 000
S:a kassa & bank	3 399 110	4 345 577
Not 10; Upplåtelseavgifter		
Ingående upplåtelseavgifter	10 481 502	11 319 510
Avräknat mot ansamlad förlust	-646 280	-838 008
S:a upplåtelseavgifter	9 835 222	10 481 502
Årsstämman 2012 beslöt att den ansamlade förlusten år -11 på 838 008 kr avräknas mot upplåtelseavgifter. Årsstämman 2013 beslöt att den ansamlade förlusten år -12 på 646 280 kr avräknas mot upplåtelseavgifter.		
Not 11; Fond yttre underhåll		
Ingående fond för yttre underhåll	1 011 836	1 085 417
Årets avsättning enligt stadgarna	366 000	357 000
Ianspråktagande av yttre fond	0	-430 581
S:a fond yttre underhåll	1 377 836	1 011 836
Not 12; Balanserat resultat		
Ingående balanserat resultat	73 582	-247 308
Föregående års resultat	-719 861	-590 699
Avräkning upplåtelseavgifter	646 280	838 008
Avsättning yttre fond enligt stadgar	-366 000	-357 000
Ianspråktagande av yttre fond	0	430 581
Utgående balanserat resultat	-365 999	73 582
Nr 13; Leverantörsskulder		
Fortum värme AB	50 114	51 528
Liselotte Löf Miljö AB, grovsopor	2 091	2 880

PRO Miljö Service AB, inkl byggstädning år-11	0	8 922
Energibevakning AB, fastighetsskötsel	17 704	5 806
Wilssons blommor, trädgårdsskötsel	0	5 485
REK Elektriska AB	0	62 525
Björkstads Dekorationsmåleri AB	5 688	0
Trönberg & Co Fastighetsförvaltnings AB	2 906	3 969
Hissen El. Mek Verkstad AB	1 895	
Roslagens Plåtkonsult AB	4 750	
Övriga leverantörsskulder	683	8 966
S:a leverantörsskulder	85 831	150 081

Not 14; Skatteavräkning

Skattepliktiga ränteintäkter och utdelningar	0	0
Beskattningsbar förvärvsinkomst	0	0
Statlig inkomstskatt, 26,3%	0	0

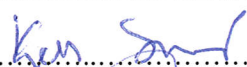
Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift


Bostäder, 1 210 kr/bostadslägenhet (föregående år 1 365 kr)	55 660	62 790
S:a fastighetsskatt	55 660	62 790
S:a skatter	55 660	62 790
Betalda preliminärskatter	-57 640	-62 790
Skattekonto saldo	-97 614	-197 695
Kvarstående skattefodran/skuld föregående år	0	0
S:a skattefodran	99 594	197 695


Not 15; Upplupna kostnader/ förutbetalda intäkter


Fortum AB, fjärrvärme	82 834	102 975
Fortum, el nät	7 138	7 471
Energibolaget AB/Kraft & Kultur, el, drift	4 191	9 662
Stockholms Vatten AB	2 119	3 471
Ventilation & Sotning AB	0	21 099
PRO miljö Service AB, städning	8 342	386
Liselotte Lööf AB	1 793	0
Energibevakning AB, fastighetsskötsel	9 668	10 595
Svensk Skadedjurstjänst AB, källareförbättringar	0	154 463
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	0	66 000
Revisionsarvode, reserverat	22 000	22 000
Trönberg & Co Förvaltnings AB	0	4 300
Nordea bankavgift	-56	1 396
Övriga upplupna kostnader	0	1 494
S:a upplupna kostn/ förutbet. intäkter	138 029	405 312

Stockholm den ^{12,5}..... 2014

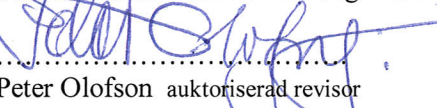

.....
Kjell Spendrup

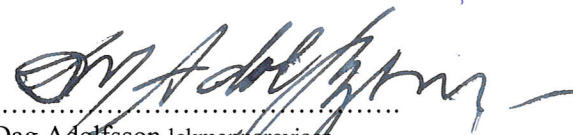

.....
Bo Ringdahl


.....
Elisabeth Hallquist


.....
Håkan Lindelöf

Våra revisionberättelser har avgivits den ^{14,5}..... 2014


.....
Peter Olofson auktoriserad revisor


.....
Dag Adolfsson lekmansrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vakteln 1 Org.nr. 716418-0684

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vakteln 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 redovisningen, 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 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 Brf Vakteln 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 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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.

Stockholm 2014-05-14

Peter Olofson
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Vakteln 1

Org.nr. 716418-0684

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2013 för Brf Vakteln 1. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.


Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm 2014-05-14


Dag Adölfsson