

Årsredovisning

för

Brf Vakteln 1

716418-0684

Räkenskapsåret

2014



Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Tilläggsupplysningar | 8 |

Styrelsen för Brf Vakteln 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Allmänt om verksamheten

Styrelse och revisorer

Styrelsen har från och med årsstämman 27/5 utgjorts av:

| | | |
|----------------------|-----|------------|
| Kjell Spendrup | D22 | Ordförande |
| Elisabeth Hallquisth | R10 | Ledamot |
| Bo Ringdahl | Ö31 | Ledamot |
| Thomas Miles | D22 | Suppleant |

Styrelsen har från och med extrastämman 2/12 utgjorts av:

| | | |
|----------------------|-----|------------|
| Kjell Spendrup | D22 | Ordförande |
| Elisabeth Hallquisth | R10 | Ledamot |
| Bo Ringdahl | Ö31 | Ledamot |
| Thomas Miles | Ö31 | Ledamot |
| Johan Söderlind | Ö31 | Suppleant |

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.äkta 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 (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 5 (9) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har beviljat tillstånd till andrahandsuthyrning under året.

Handwritten signature

Handwritten signature

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 överlåtelse 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.

Med tanke på framtida stambyte är det 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, Rådmansgatan 10 och Danderydsgatan 22 i Stockholms kommun.

Huset är 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. Ytterligare ett litet källarutrymme har hyrts ut till en föreningsmedlem. 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.

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

Ekonomi

Föreningen klassificeras som ett privatbostadsföretag, vilket innebär att endast kapitalvinster beskattas.

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

Föreningen har för närvarande inga lån.

AS

*leda EM 4
21 17*

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.

Tidigare år har följande investeringar och reparationer genomförts:

| | |
|------|---|
| 1970 | Omfattande renoveringar, stambyte och ändring av lägenhetsindelningar |
| 1995 | Tvättstugan totalrenoveras nya maskiner |
| 2000 | Fasaden renoveras och målas |
| 2002 | Alla tre hissarna ombyggda |
| 2011 | Trapphusrenovering |

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den 2 december 2014 hölls en extra föreningsstämma för att votera om tre av stämman hänskjutna frågor.

Den första frågan rör ändring av föreningens utdebiteringsprincip. Stämman röstade för en förändring.

Den andra frågan handlar om att ge föreningen möjligheten att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning. Stämman röstade för en förändring.

Den tredje frågan avser att ge styrelsen ett mandat att avyttra råvinden på Ö31, förutsatt att nettointäkten till föreningen vid försäljning inte understiger 5.5 miljoner kr, har styrelsen mandat att själv välja det anbud som är mest gynnsamt för föreningen. Stämman röstade för en försäljning.

Underhållsarbete:

- Utvändig fönstermålning
- Stamventilsbyte, intrimning av värmesystemet

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret är 11 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret är 9 st och

antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 66 st.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 567 | 1 495 | 1 359 | 1 295 |
| Årsavgift / m2 | 374 | 365 | 331 | 316 |
| Värmekostnad / m2 | 139 | 147 | 145 | 131 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 344 | -1 290 | -720 | -591 |
| Soliditet (%) | 97,9 | 98,3 | 97,4 | 97,9 |
| Nettoomsättning | 1 669 | 1 596 | 1 454 | 1 389 |

[Handwritten signatures and initials]

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -366 000 |
| årets förlust | -1 344 260 |
| | -1 710 260 |

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| Avsättning till reparationsfond | 366 000 |
| i ny räkning överföres | -2 076 260 |
| | -1 710 260 |

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

to

*J.P.M.
C.M.
K.F.*

| Resultaträkning | Not | 2014-01-01 -2014-12-31 | 2013-01-01 -2013-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 669 426 | 1 596 466 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 1 669 426 | 1 596 466 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -2 413 441 | -2 386 218 |
| Övriga externa kostnader | | -83 959 | -112 084 |
| Personalkostnader | 4 | -89 323 | -64 717 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -457 623 | -390 088 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 044 346 | -2 953 107 |
| Rörelseresultat | | -1 374 921 | -1 356 641 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 31 176 | 70 086 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -515 | -3 104 |
| Summa finansiella poster | | 30 661 | 66 982 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 344 260 | -1 289 659 |
| Resultat före skatt | | -1 344 260 | -1 289 659 |
| Årets resultat | | -1 344 260 | -1 289 659 |

8 P.M
10/1/15
K

| Balansräkning | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 19 748 715 | 20 192 490 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 6 | 96 046 | 109 894 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 19 844 761 | 20 302 384 |
| Summa anläggningstillgångar | | 19 844 761 | 20 302 384 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 1 836 | 100 |
| Övriga fordringar | | 42 091 | 99 594 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 110 334 | 105 952 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 154 261 | 205 646 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 644 075 | 3 399 110 |
| Summa kassa och bank | | 2 644 075 | 3 399 110 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 798 336 | 3 604 756 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 22 643 097 | 23 907 140 |

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Balansräkning Not 2014-12-31 2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Eget kapital | 7 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 22 124 953 | 23 780 612 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 743 836 | 1 377 836 |
| Summa bundet eget kapital | | 23 868 789 | 25 158 448 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -366 000 | -366 000 |
| Årets resultat | | -1 344 260 | -1 289 659 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 710 260 | -1 655 659 |
| Summa eget kapital | | 22 158 529 | 23 502 789 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 110 830 | 85 831 |
| Övriga skulder | | 40 570 | 35 268 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 333 168 | 283 252 |
| Summa kortfristiga skulder | | 484 568 | 404 351 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 22 643 097 | 23 907 140 |

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

| | | |
|----------------------------|------|------|
| Ställda säkerheter | Inga | Inga |
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |

[Handwritten signature]
2015-01-08

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Byggnader | 100 år |
| Markanläggningar | 10 år |
| Maskiner och inventarier | 10 år |
| Energibesparande åtgärder | 10 år |
| Fasadrenovering | 30 år |
| Trapphusrenovering | 30 år |
| Ventilation- och skorstensrenovering | 40 år |
| Stambyte | 50 år |

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

| | 2014 | 2013 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 566 672 | 1 495 464 |
| Hyror bostäder | 77 916 | 77 061 |
| Hyror lokaler | 18 616 | 18 616 |
| Pant & Överlåtelseavgifter | 6 222 | 5 325 |
| | 1 669 426 | 1 596 466 |

Not 3 Driftskostnadernas fördelning

| | 2014 | 2013 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Belysning/El | 64 680 | 73 591 |
| Bränsle/Värme | 581 574 | 611 953 |
| Vatten & avlopp | 48 205 | 49 319 |
| Trappstädning | 86 985 | 88 372 |
| Renhållning/Sophämtning | 61 330 | 54 692 |
| Extra renhålln/Grovsopor | 37 454 | 34 519 |
| Snö/sandning | 29 140 | 37 400 |
| Årets investeringsobjekt | 637 645 | 0 |
| Planerat underhåll och rep. | 189 198 | 810 677 |
| Löpande Underhåll | 207 961 | 120 381 |
| KabelTVavgift | 50 036 | 48 967 |
| Hissar/avgifter | 14 168 | 88 588 |
| Fastighetsskatt | 55 984 | 55 660 |
| Försäkringspremier | 74 825 | 73 756 |
| Förvaltningskostnader | 130 000 | 139 688 |
| Skötselavvode/Tillsyn | 36 096 | 35 100 |
| Övrigt | 108 160 | 63 555 |
| | 2 413 441 | 2 386 218 |

Not 4 Anställda och personalkostnader

| | 2014 | 2013 |
|--|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader | | |
| Löner och andra ersättningar | 70 099 | 50 791 |
| Sociala kostnader och pensionskostnader | 19 224 | 13 926 |
| Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 89 323 | 64 717 |

[Handwritten signature]
D.M.1

Not 5 Byggnader och mark

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 24 566 934 | 24 566 934 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 24 566 934 | 24 566 934 |
| Ingående avskrivningar | -4 374 444 | -3 984 356 |
| Årets avskrivningar | -443 775 | -390 088 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 818 219 | -4 374 444 |
| Utgående redovisat värde | 19 748 715 | 20 192 490 |
| Taxeringsvärden byggnader | 44 000 000 | 44 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 78 000 000 | 78 000 000 |
| | 122 000 000 | 122 000 000 |

Not 6 Maskiner & inventarier

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 399 584 | 353 984 |
| Inköp | 0 | 45 600 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 399 584 | 399 584 |
| Ingående avskrivningar | -289 690 | -289 620 |
| Årets avskrivningar | -13 848 | -13 770 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -303 538 | -289 690 |
| Utgående redovisat värde | 96 046 | 109 894 |

Not 7 Förändring av eget kapital

| | <i>Inbetald</i> insatser | Reparation fond | Upplåtelse avgifter | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-----------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 13 945 390 | 1 377 836 | 9 835 222 | -366 000 | -1 289 659 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -1 289 659 | | 1 289 659 |
| Avsättning reparationsfond | | 366 000 | -366 000 | | |
| Årets resultat | | | | | -1 344 260 |
| Belopp vid årets utgång | 13 945 390 | 1 743 836 | 8 179 563 | -366 000 | -1 344 260 |

*Blom
KOR
H.M.*

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2015-05-07



Kjell Spendrup
Ordförande



Bo Ringdahl

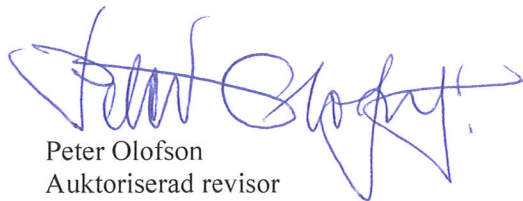


Elisabeth Hallquist

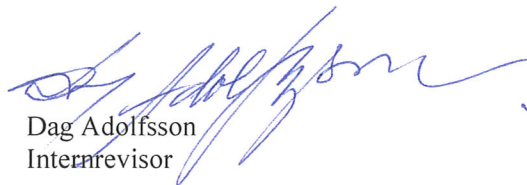


Thomas Miles

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-08



Peter Olofson
Auktoriserad revisor



Dag Adolfsson
Internrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vakteln 1 för år 2014.

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 2014 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 2014.

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 ersättningskyldig 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 ansamlad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-05-08

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 2014 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 2015-05-08



Dag Adolffson
Internrevisor