

Årsredovisning

för

Brf Vakteln 1

716418-0684

Räkenskapsåret

2015



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för Brf Vakteln 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 21/5 utgjorts av:

Kjell Spendrup	D22	Ordförande
Elisabeth Hallquist	R10	Ledamot
Thomas Miles	D22	Ledamot
Johan Söderlind	Ö31	Ledamot
Johnny Herre	Ö31	Suppleant
Daniel Wessner	D22	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), Jonas Lindquist (Ö31).

Föreningsfrågor

Föreningen bildades mars 1983 och klassificeras som ett privatbostadsföretag dvs. en s.k.äkt bostadsrättsförening. Gällande stadgar är registrerade på Bolagsverket 2015-09-01.

Ordinarie årsstämma ägde rum 21 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.

Under året har 4 (5) bostadsrätter överlåtits.

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

AS

ant *8*

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, Rådmanngatan 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 4 172 m², varav hyresrätten, 67 m² har en årshyra på 1 169 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 utdelning och kan ge reducerad årspremie på brandförsäkringsmomentet.

Föreningen har för närvarande inga lån.

40

Reh JJ

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

Per 2016-04-01 genomfördes en höjning av årsavgifterna med 15 %.

Byggnationen av vindsvåningen på Östermalmsgatan 31 löper vidare och är i projekteringsstadiet.

Styrelsen har under året även arbetat intensivt med att ta fram ett beslutsunderlag till extra föreningsstämma avseende tillbyggnad av vindarna på Danderydsgatan och Rådmansgatan.

Under året har två ändringar i föreningens stadgar genomförts efter beslut på två efterföljande stämmor.

Den första ändringen avser debiteringsprincipen för avgifterna. Den nya debiteringsprincipen baseras på lägenheternas yta. Förändringen är genomförd per 2016-01-01.

Den andra ändringen avser möjligheten för föreningen att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning. Avgiften vid andrahandsuthyrning är 2,5 % av vid tillfället rådande prisbasbelopp.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret är 8st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret är 7 st och

antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 65 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter bostäder	1 575	1 567	1 495	1 359
Årsavgift kr / m ²	376	374	365	331
Värmekostnad kr / m ²	144	139	147	145
Resultat efter finansiella poster	-729	-1 344	-1 290	-720
Soliditet (%)	97,5	97,9	98,3	97,4
Nettoomsättning	1 672	1 669	1 596	1 454

Handwritten signature

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 446 670
årets förlust	-729 408
	-9 176 078
behandlas så att	
Avsättning till reparationsfond	366 000
i ny räkning överföres	-9 542 078
	-9 176 078

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

401

ken JJ

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 672 388	1 669 426
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 672 388	1 669 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 796 345	-2 413 441
Övriga externa kostnader		-74 661	-83 959
Personalkostnader	4	-87 122	-89 323
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-461 695	-457 623
Summa rörelsekostnader		-2 419 823	-3 044 346
Rörelseresultat		-747 435	-1 374 921
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 026	31 176
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-515
Summa finansiella poster		18 026	30 661
Resultat efter finansiella poster		-729 408	-1 344 260
Resultat före skatt		-729 408	-1 344 260
Årets resultat		-729 408	-1 344 260

ker 75

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 303 704	19 748 715
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	127 987	96 046
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	123 471	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 555 162	19 844 761
Summa anläggningstillgångar		19 555 162	19 844 761
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 647	1 836
Övriga fordringar		41 160	42 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		153 351	110 334
Summa kortfristiga fordringar		201 158	154 261
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 221 224	2 644 075
Summa kassa och bank		2 221 224	2 644 075
Summa omsättningstillgångar		2 422 382	2 798 336
SUMMA TILLGÅNGAR		21 977 544	22 643 097

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 495 363	22 124 953
Fond för yttre underhåll		2 109 836	1 743 836
Summa bundet eget kapital		30 605 199	23 868 789
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 446 670	-366 000
Årets resultat		-729 408	-1 344 260
Summa fritt eget kapital		-9 176 078	-1 710 260
Summa eget kapital		21 429 121	22 158 529
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		155 025	110 830
Övriga skulder		40 653	40 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		352 745	333 168
Summa kortfristiga skulder		548 423	484 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 977 544	22 643 097

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarförbindelser	Inga	Inga

ler TO
A

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 575 438	1 566 672
Hyror bostäder	78 306	77 916
Hyror lokaler	18 644	18 616
Pant & Överlåtelseavgifter	0	6 222
	1 672 388	1 669 426

40.

tek JJ

Not 3 Driftskostnadernas fördelning

	2015	2014
Belysning/El	61 350	64 680
Bränsle/Värme	603 329	581 574
Vatten & avlopp	50 902	48 205
Trappstädning	88 151	86 985
Renhållning/Sophämtning	59 625	61 330
Extra renhålln/Grovsopor	26 897	37 454
Snö/sandning	34 069	29 140
Årets investeringsobjekt	116 835	637 645
Planerat underhåll och rep.	131 587	189 198
Löpande Underhåll	111 193	207 961
KabelTVavgift	50 636	50 036
Hissar/avgifter	36 718	14 168
Fastighets skatt	57 178	55 984
Försäkringspremier	78 650	74 825
Förvaltningskostnader	130 000	130 000
Skötselavvode/Tillsyn	36 096	36 096
Övrigt	123 129	108 160
	1 796 345	2 413 441

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	67 450	70 099
Sociala kostnader och pensionskostnader	19 672	19 224
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	87 122	89 323

Handwritten mark

Handwritten signature

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 566 934	24 566 934
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 566 934	24 566 934
Ingående avskrivningar	-4 818 219	-4 374 444
Årets avskrivningar	-445 011	-443 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 263 230	-4 818 219
Utgående redovisat värde	19 303 704	19 748 715
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

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	399 584	399 584
Inköp	48 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	448 209	399 584
Ingående avskrivningar	-303 538	-289 690
Årets avskrivningar	-16 684	-13 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	-320 222	-303 538
Utgående redovisat värde	127 987	96 046

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnation av bostäder på vind	123 471	0
	123 471	0

For

rem

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reparation sfond	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 945 390	1 743 836	8 179 563	-366 000	-1 344 260
Omf. resultatdispositioner			6 370 410	-6 370 410	
Disposition av föregående års resultat:				-1 344 260	1 344 260
Avsättning reparationsfond		366 000		-366 000	
Årets resultat					-729 408
Belopp vid årets utgång	13 945 390	2 109 836	14 549 973	-8 446 670	-729 408

Under året har upplåtelseavgifterna återställt till sitt ursprungsvärde. Tidigare års resultatdispositioner där upplåtelseavgifterna har nyttjats mot ansamlad förlust har återställt.

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

Stockholm 2016-04-15

Kjell Spendrup
Ordförande

Elisabeth Hallquist

Thomas Miles

Johan Söderlind

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-18.

Peter Olofson
Auktoriserad revisor

Dag Adolfsson
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vakteln 1 för år 2015-01-01—2015-12-31.

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 2015 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vakteln 1 för år 2015-01-01—2015-12-31.

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.

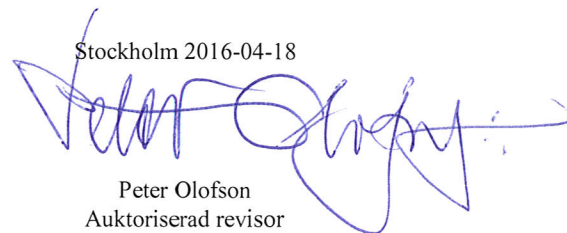
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2016-04-18



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 2015 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 2016-04-18


Dag Adolfsson
Internrevisor