

Årsredovisning

2013-09-01 - 2014-08-31

Brf Vitkålen 1



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14
Underskrifter	19

Kontaktinformation

Adress: Jonstorpsvägen 16, 171 55 SOLNA

Mail: info@vitkalen1.se

www.vitkalen1.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Vitkålen 1 2005-06-15 på Jonstorpsvägen 2 – 16 i Solna. Brf Vitkålen 1 består av två flerbostadshus i sex våningar med källarplan och med en gård emellan.

Fastigheten byggdes 1968 och har värdeår 1968.

Tomträtt

Föreningen friköpte tomträtten 2005-11-01.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 861 kvm, varav 7 657 kvm utgör lägenhetsyta och 204 kvm lokalyta. Föreningen har inga egna parkerings- eller garageplatser, utan sådana tillhandahålls av Solna Stad.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök

24 st 2 rum och kök

44 st 3 rum och kök

24 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 76 st upplåtna med bostadsrätt och 20 st med hyresrätt.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1 % av föreningens totala intäkter.



Gården i vinterskrud, Mars 2014

Genomförd åtgärd	År
Hissbyte	2014
Trapp- och källarmålning	2013
Stambyte	2012
Energideklaration	2009
Fönster & balkonger	2007

De två största åtgärderna som kommer är gårds och fasadrenovering kanske inom en 10 års period. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxerings-värdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År
Gårdsrenovering	2020
Fasadrenovering	2025

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Peter Brambecks Städ & Allservice om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Martinas Mark & Mylla har skött trädgården, Deloitte AB den ekonomiska förvaltningen och Stockholm Städ och Allservice har tagit hand om städningen. Vi har också avtal med Infometric om insamlande av uppgifter om el- respektive varmvattenförbrukning och Stockholms Stadsnät för fibernätet. Vi har avtal med Vattenfall om gemensamt el-avtal för alla boende.

Handwritten signatures and initials.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-05-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-09-30.

Organisationsanslutning

Föreningen är med i Fastighetsägarföreningen för att få hjälp och stöd i styrelsearbetet.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 103 st. medlemmar. Under året har 8 st. överlåtelser skett och 3 st. upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 20 st. hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan räkenskapsårets början 2013-09-01 fram till årsmötet 2014-02-17 Maria Ericson, ledamot.
Ann-Sofie Midebo, suppleant
Kenneth Mörmann, suppleant
Peter Eriksson, ledamot.
Therese Hildemar, ledamot.
Christina Vetter, ordförande

haft följande sammansättning:

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-02-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering till 2014-08-31 haft följande sammansättning:

Christina Vetter, ordförande
Peter Eriksson, ledamot
Maria Althini, ledamot
Martin Järvinen, ledamot
Pierre Löfving, suppleant
Per Nystedt, suppleant

Revisor

Vald revisor är Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema.

Valberedning

Christian Petersen (omval), Moa Malmberg (nyval) och Jonas Melin (nyval) är valberedning intill nästa årsmöte. Christian Petersen är sammankallande för valberedning.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har sedan årsmötet kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 9 protokollförda möten. Vi har försökt utveckla styrelsearbetet såtillvida att bjudit in våra entreprenörer till möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året 2013-14

Husen

Det stora arbetet i år har varit byte av våra gamla hissar. Två hissar byttes före semestern och övriga sex var klara i slutet av oktober. Vi inte bara förnyar, det tillkommer ju reparationer också, som kan bli väl så stora. Vi har låtit laga fasaderna. Vi hade sprickor både i fogar och i putsen, både vågräta och lodräta sprickor. Två av våra åtta sopuppsamlingskärl i källaren har blivit lagade för 100 000 kr. Vi har också fått byta en takfläkt samt haft läckage på ett avloppsrör i källaren.

Gården

Det har hänt saker på gården också.



Gunnar och Christian river den gamla grillen på gårdsarbetsdagen.

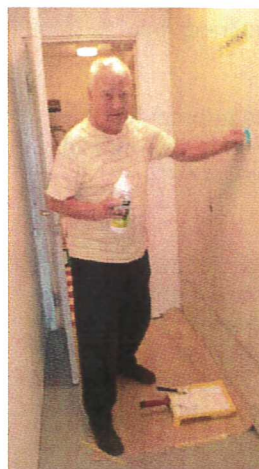
Det mest synliga är väl att vi byggt en stor grill. Vi har också byggt skärmar runt matavfallstunnorna. Dessutom har vi låtit hamla våra stora pilar, vilket har gett gården ett annat utseende. Mindre synligt är väl att vi köpt 6,5 ton sand till barnens sandlåda och införskaffat en dito med lock för de mindre barnen. För de krukväxtintresserade har vi ställt upp ett planteringsbord med kompost.

Aktiviteter

Årets gårdsarbetsdag i maj fick en uppföljning i oktober, eftersom vi inte hann klart allt på våren.



Gun och Benny jobbar på gården...



...Medan Björn målar i källaren.

Vi hade också en cykelauktion på övergivna cyklar.

En trevlig gårdsfest hann vi med i juni och en oktoberfest på hösten.

En gång i månaden informerar styrelsen genom ett informationsblad uppsatt i portarna om vad som händer i föreningen. Vi har också en hemsida med information:

www.vitkalen1.se. Där har vi nu också en särskild "Mäklarsida" där mäklare och spekulanter kan hämta aktuella uppgifter.

Framtida utveckling

Nu har vi, sedan vi tog över husen, bytt alla maskiner i källaren, bytt fönster och balkonger, fixat taken, bytt stammar och renoverat badrum, målat trapphus och källare, gjort fasaderna fina och bytt hissar. Nu är nästan alla de stora insatserna gjorda. Det är bara gården kvar och den får nog vänta ett par år tills vi hämtat oss från stam- och hissbyte.

Cor

WLS

Föreningens ekonomi

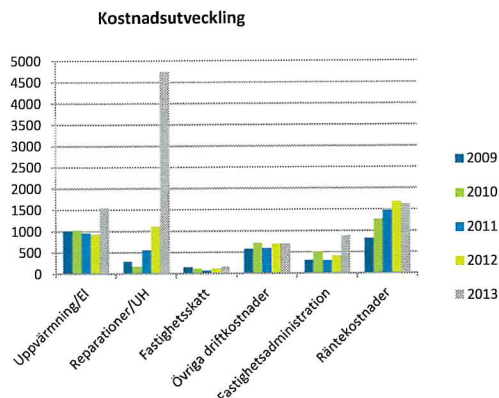
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har avtal med Infometric för avläsning av varmvatten- och elförbrukning samt Vattenfall för gemensamt el-abonnemang.

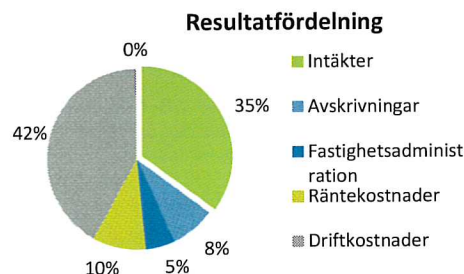
Föreningens resultat för år 2013/2014 är -5065 Kkr. vilket kan jämföras med resultatet för år 2012/2013 på -405 Kkr. I årets resultat ingår avskrivningar med 1400 Kkr. och exkluderar man dem blir resultatet -3665 Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet

Från och med nästa räkenskapsår 2014/2015 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll kommer att förändras. Föreningen lutar mot att följa K2-regelverket vilket innebär att underhålls kostnader går via resultatet. Tidigare har sådana kostnader kunnat tas upp som en tillgång och skrivits av under x- antal år. Även om reglerna börjar att gälla nästa år så måste en anpassning göras redan i år. Underskottet detta räkenskapsår beror till största del på kostnaden av underhållet för hissarna som har belastats föreningens resultat med 3714 Kkr.



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil om man bortser från den stora underhållskostnaden för hissar i år. Den största förändringen avser räntan, kostnaden har minskat med ca 70 Kkr. Jämförelsevis mot föregående år då räntekostnaderna på lån har minskat.



Nyckeltal per bokslutsdagen	08/09	09/10	10/11	11/12	12/13	13/14
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	579	579	579	620	614	619
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 320	8 309	7 962	7 787	10 457	10 192
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 596	11 596	11 602	11 608	11 618	11 811
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,23	1,81	2,82	3,34	3,23	2,67
Fastighetens belåningsgrad, % *	41,3	41,7	40,3	40,5	45,6	45,9

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	- 1 429 205
Årets förlust	-5 064 887
	-6 494 092
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond omförs	341 115
lanspråktagande av medel ur fonden	-2 484 732
I ny räkning överföres	-4 350 475
	-6 494 092

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

Pe
✓
LIA

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

Re
11/7

RESULTATRÄKNING

		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 997 493	5 699 237
Övriga rörelseintäkter		0	139 994
		<u>5 997 493</u>	<u>5 839 231</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-7 343 401	-2 769 814
Fastighetsförsäkring		-60 299	-60 481
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-164 765	-126 625
Fastighetsadministration	3	-483 888	-363 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 396 011	-1 243 919
		<u>-9 448 364</u>	<u>-4 563 922</u>
Rörelseresultat		-3 450 871	1 275 309
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		16 594	14 167
Räntekostnader		-1 630 610	-1 694 338
		<u>-1 614 016</u>	<u>-1 680 171</u>
Årets resultat		-5 064 887	-404 862

9

BALANSRÄKNING

		2014-08-31	2013-08-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	131 876 968	132 714 725
Inventarier	5	113 217	145 233
Installationer	6	215 524	231 224
		132 205 709	133 091 182
Summa anläggningstillgångar		132 205 709	133 091 182
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		3 094	20 611
Aktuell skattefordran		3 096	44 610
Övriga fordringar		6 380	9 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	66 708	81 787
		79 278	156 263
Kassa och bank		5 696 094	1 999 021
Summa omsättningstillgångar		5 775 372	2 155 284
SUMMA TILLGÅNGAR		137 981 081	135 246 466

Alr Re
✓
M7

BALANSRÄKNING

		2014-08-31	2013-08-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		80 582 493	73 232 493
Yttre underhållsfond		2 170 617	2 027 742
		82 753 110	75 260 235
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 429 205	-881 468
Årets resultat		-5 064 887	-404 862
		-6 494 092	-1 286 330
Summa eget kapital		76 259 018	73 973 905
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		60 522 500	60 512 749
Summa långfristiga skulder		60 522 500	60 512 749
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		0	9 751
Leverantörsskulder		596 866	121 671
Övriga skulder		10 591	10 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	592 106	617 798
Summa kortfristiga skulder		1 199 563	759 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 981 081	135 246 466
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		63 000 000	46 000 000
		63 000 000	46 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 450 871	1 275 309
Justeringar för avskrivningar	1 396 011	1 243 919
Erhållen ränta mm	16 594	14 167
Erlagd ränta	-1 630 610	-1 694 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 668 876	839 057
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	17 517	-10 855
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	17 954	-9 626
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	475 195	44 592
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	15 821	-103 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 142 389	759 354
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-510 538	-24 142 905
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-223 240
Förändring av pågående nyanläggningar	0	3 415 775
Pågående arbeten	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-510 538	-20 950 370
Finansieringsverksamheten		
Inbet insatser och upplåtelseavgifter	7 350 000	2 060 000
Upptagna långfristiga lån	0	16 305 749
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	-221 249
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 350 000	18 144 500
Förändring av likvida medel	3 697 073	-2 046 516
Likvida medel vid årets början	1 999 021	4 045 538
Likvida medel vid årets slut	5 696 094	1 999 021



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år	1%
Fastighetsförbättringar 100 år	1%
Inventarier 10-20 år	2,5-5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Föreningen fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1210 kr (2013) och 1217 kr (2014) per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013/2014	2012/2013
	Årsavgifter	3 678 001	3 552 364
	Hyresintäkter bostäder	1 846 081	2 032 010
	Hyresintäkter lokaler	48 780	87 158
	Övrigt	21 061	27 705
	Värme & Vatten, vidarefakt.	403 570	0
		5 997 493	5 699 237

Not 2	Driftskostnader	2013/2014	2012/2013
	Fastighetsskötsel och städ	197 332	182 139
	Fastighetsel	671 018	56 114
	Fjärrvärme	879 527	884 823
	Vatten	111 881	110 303
	Sophämtning	117 838	115 269
	Kabel-TV	15 969	15 940
	Bredband/Stadsnät	84 948	
	Reparationer bostäder	189 765	535 812
	Reparationer gemensamt	460 107	367 638
	Reparationer installationer*	3 877 937	71 496
	Övriga fastighetskostnader *	822 027	345 332
		7 428 349	2 684 866

* Rep. installationer ingår kostnaden för nissar med 3 714 368 kr.

* I övriga fastighetskostnader ingår kostnader för renovering av lägenheter till försäljning med 408 925 kr.

Not 3	Fastighetsadministration	2013/2014	2012/2013
	Ekonomisk förvaltning	148 769	126 657
	Revisionsarvode	24 563	21 875
	Styrelsearvoden, inkl soc avgifter	231 423	135 378
	Övriga kostnader	79 133	79 173
		483 888	363 083

Handwritten signatures and initials.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2014-08-31	2013-08-31
Ingående anskaffningsvärde	141 399 152	117 256 247
Stambyte	510 538	24 142 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 909 690	141 399 152
Ingående avskrivningar	-8 684 427	-7 478 933
Årets avskrivningar	-1 348 295	-1 205 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 032 722	-8 684 427
Utgående redovisat värde	131 876 968	132 714 725
Redovisat värde byggnader	88 587 584	89 563 352
Redovisat värde fastighetsförbättringar	36 462 358	36 324 347
Redovisat värde mark	6 827 026	6 827 026
	131 876 968	132 714 725

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år

Taxeringsvärde

Byggnad	60 327 000	60 327 000
Mark	53 378 000	53 378 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Inventarier	2014-08-31	2013-08-31
Ingående anskaffningsvärde	320 151	320 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 151	320 151
Ingående avskrivningar	-174 918	-142 902
Försäljningar/utrangeringar	15 700	0
Årets avskrivningar	-47 716	-32 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 934	-174 918
Utgående redovisat värde	113 217	145 233

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år

Not 6 Installationer	2014-08-31	2013-08-31
Ingående anskaffningsvärde	268 615	45 375
Inköp	0	223 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 615	268 615
Ingående avskrivningar	-37 391	-30 982
Årets avskrivningar	-15 700	-6 409
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 091	-37 391
Utgående redovisat värde	215 524	231 224

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-08-31	2013-08-31
Arvode ekonomiskförvaltning	10 448	10 144
Försäkring	28 702	31 121
Övriga kostnader	27 558	40 522
	66 708	81 787





TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Eget kapital

	Inbet insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	67 246 677	5 985 816	2 027 742	881 468	404 862
Under året inbet insatser	2 888 225				
Under året inbet upplåtelseavgifter		4 461 775			
Disposition av fg års resultat			142 875	547 737	-404 862
Årets förlust					-5 064 887
Belopp vid årets utgång	70 134 902	10 447 591	2 170 617	1 429 205	-5 064 887

Not 9 Långfristiga skulder

2014-08-31

2013-08-31

Att fördela	0	-9 751
Amortering inom 1 år	0	9 751
Amortering inom 2 till 5 år	0	409 542
Amortering efter 5 år	60 522 500	60 103 207
	60 522 500	60 512 749

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013/2014	Skuld per 2014-08-31
SBAB 24 089 452	2015-02-06	1,83%		11 000 000
SBAB 23 670 496	2015-04-07	1,77%		11 080 625
SBAB 23 670 585	2015-01-13	2,74%		11 080 625
SBAB 24 089 479	2015-02-06	1,83%		5 200 000
SBAB 23 690 314	2016-01-13	2,88%		11 080 625
SBAB 23 690 322	2018-01-12	3,18%		11 080 625
			0	60 522 500

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014-08-31

2013-08-31

Räntekostnader	253 309	287 782
Avgifter/hyror	259 538	277 108
Fjärrvärme	37 078	28 908
Fastighetsel	27 429	0
Övriga upplupna kostnader	14 752	24 000
	592 106	617 798

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Solna 2014-10-28



Christina Vetter



Peter Eriksson

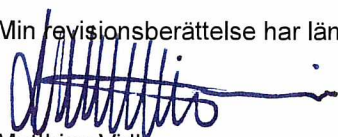


Anna Maria Janhager Althini



Martin Järvinen Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/10 2014.



Matthias Vidh

Godkänd revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vitkålen 1

Org.nr 769611-8335

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vitkålen 1 för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 2014-08-31 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 Vitkålen 1 för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

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.

Sollentuna den 31 oktober 2014



Matthias Vidh

Godkänd revisor FAR

