

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Droskhästen 17



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	17

Kontaktinformation

Mail: droskhasten@gmail.com

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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2002 fastigheten Droskhästen 17 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Tjärhovsgatan 22. Fastigheten byggdes 1940 och har värdeår 1940.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2013-12-31 9 100 kr per år.

Från 2014-10-01 löper ett nytt 10-årigt avtal som innebär följande fasta avgäldsbelopp:

2014-10-01 - 2015-09-30 285 100 kr per år
2015-10-01 - 2016-09-29 330 500 kr per år
2016-09-30 - 2024-09-29 375 800 kr per år

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 514 kvm, varav 2 277 kvm utgör lägenhetsyta och 237 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

100 st 1 rum och kök
1 st 2 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 99 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Föreningen har avtal med Hotell Söder som löper till 2021-09-30. Intäkten från lokalhyran utgör ca 12 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Renovering av fönster	2013
Renovering av entrén	2012
Nytt Värmesystem	2011
Brandsäkerhetsarbeten	2007
Renovering tvättstugor	2007
Omläggning av tak	2004/2005
Nyinstallation hiss	2004
Rörstambyte	2001
Elstambyte	2001

Föreningen har inga speciella underhållsåtgärder inplanerade förutom slutförandet av fönsterrenoveringen under 2014, vilket innebär målning av utvändiga träpartier i trapphuset.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Utvändig målning trapphus	2014	50

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med AB Energibevakning om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-10-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-11-20.

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 134 medlemmar. Under året har 27 överlåtelser skett och 0 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 5 hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 7,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 3 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-04-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Karin Lind-Mörnesten	ledamot/Ordf
Lena Ledin	ledamot
Patrick Hellström	ledamot
Per Martinsson	ledamot
Ossi Mörnesten	ledamot
Shahin Soltan	ledamot
Cecilia Sundholm	ledamot
Magnus Göransson	suppleant
Amanda Olsson	suppleant
Nedda Yaldan	suppleant

Revisor

Håkan Werell, Werells Revisionsbyrå
Stefan Kronvall, intern revisor

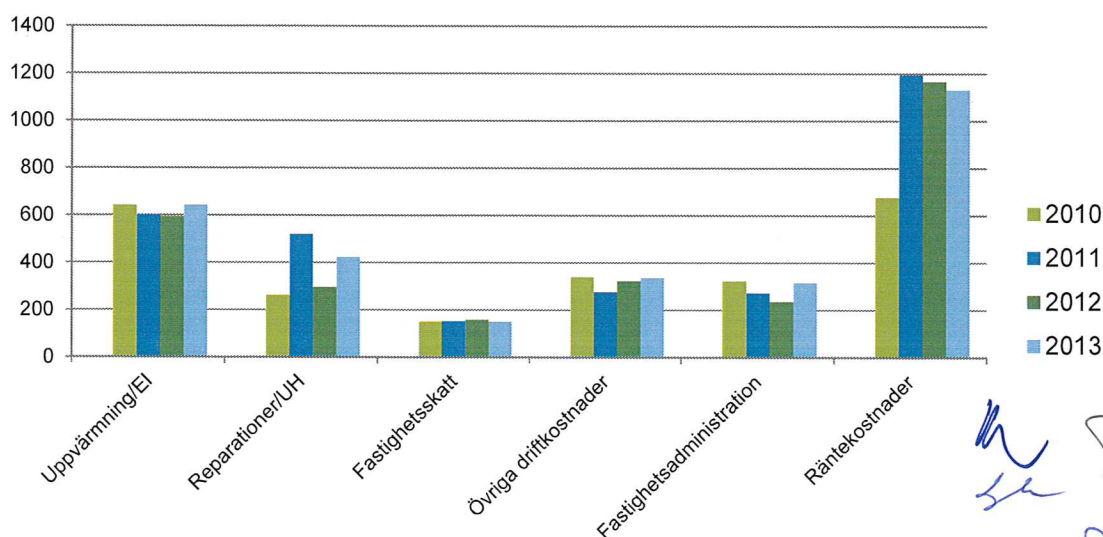
Valberedning

Kerstin Andersson, sammankallande
Petter Junestig

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 7 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Kostnadsutveckling



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Pm S" and "Coef Ld".

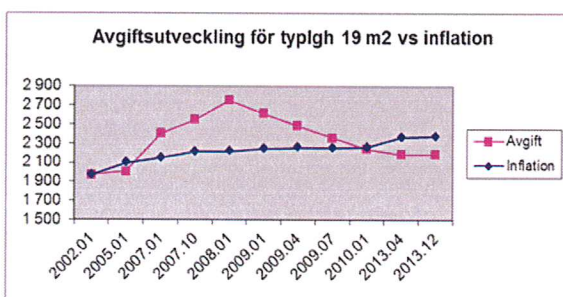
Händelser under året

Under året genomfördes en fönsterrenovering, då samtliga fönster inklusive källarfönster målades och vid behov byttes trasiga delar ut. Källarfönstren ut mot gatan fick så kallade spionfönster. Inköp av en torktumlare och renoveringen finansierades med medel ur fonden för yttre underhåll.

En ränteupphandling genomfördes efter sommaren då en stor del av föreningens lån skulle sättas om. SEB fick fortsatt förtroende

Nya bord och stolar köptes in till gården under slutet av sommaren. Den krånglande porten renoverades och har sedan dess fungerat som den ska.

Avgifterna sänktes med 2,5 % i april 2013.



Diagrammet visar avgiftsutvecklingen för en 19m2 typplägenhet i jämförelse med inflationen.

Framtida utveckling

Fastigheten är i gott skick och styrelsen ser inte något behov för större åtgärder under de närmaste åren.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är även med den höjda tomträttsavgälden fortsatt stabil.

Föreningens resultat för år 2013 är 35 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på 287 Kkr. Förändringen mellan åren kan främst förklaras av att fönsterrenoveringen belastade 2013 års resultat med 266 Kkr.

Föreningens lån amorterades med 1,4 Mkr under året. De placeringar som gjorts i tremånaders fast ränteplacering har avvecklats och styrelsen planerar för extra amortering utöver plan 2014.

I resultatet ingår avskrivningar med 483 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 518 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur föreningens likviditet har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Låneportföljen innehåller en mix mellan korta och lite längre räntor efter upphandlingen i september 2013 och ger med största sannolikhet en lägre räntekostnad 2014 jämfört med 2013. I september 2014 ska cirka 2/3 delar av föreningens lån omförhandlas igen.

Från och med räkenskapsåret 2014 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 med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2009	2010	2011	2012	2013
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättssyta, kr	1 440	1 317	1 317	1 317	1 291
Lån per kvm bostadsrättssyta, kr	17 984	17 628	17 356	17 339	16 703
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,98	1,75	3,10	3,05	3,02
Fastighetens belåningsgrad, % *	54,89	53,42	52,95	53,25	51,65

*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	-1 432 239
Årets vinst	35 460
	-1 396 779
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	148 173
Anspråktagande av medel ur yttre fond	-283 406
I ny räkning överföres	-1 261 546
	-1 396 779

Br
su

Br
Carl
Ld
S

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.

Handwritten signature

Handwritten signature: Pan

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.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott samt den yttre fonden. (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.

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 förskottsinbetalda 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.

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).

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 400 118	3 434 372
Övriga rörelseintäkter		93 823	78 364
		<u>3 493 941</u>	<u>3 512 736</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 366 403	-1 176 605
Fastighetsförsäkring		-38 349	-36 901
Fastighetsskatt/avgift		-150 540	-159 205
Fastighetsadministration	3	-315 759	-237 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-482 949	-482 949
		<u>-2 354 000</u>	<u>-2 093 656</u>
Rörelseresultat		1 139 941	1 419 080
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		26 889	36 104
Räntekostnader		-1 131 370	-1 168 009
		<u>-1 104 481</u>	<u>-1 131 905</u>
Resultat efter finansiella poster		35 460	287 175
Årets resultat		35 460	287 175



BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	4	1 309 835	1 309 835
		1 309 835	1 309 835
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	71 179 310	71 662 259
		71 179 310	71 662 259
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		72 492 645	72 975 594
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		10 685	0
Övriga fordringar		6 270	31 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	67 560	35 361
		84 515	66 804
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 880 454
		0	1 880 454
Kassa och bank		1 205 567	283 816
Summa omsättningstillgångar		1 290 082	2 231 074
SUMMA TILLGÅNGAR		73 782 727	75 206 668

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		37 120 000	37 120 000
Yttre fond		512 335	516 904
		37 632 335	37 636 904
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 432 239	-1 723 983
Årets resultat		35 460	287 175
		-1 396 779	-1 436 808
Summa eget kapital		36 235 556	36 200 096
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	36 612 500	38 012 500
Summa långfristiga skulder		36 612 500	38 012 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder	8	150 000	150 000
Leverantörsskulder		71 802	62 544
Aktuell skatteskuld		3 558	13 281
Övriga skulder	9	315 827	374 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	393 484	394 076
Summa kortfristiga skulder		934 671	994 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 782 727	75 206 668

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	40 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 139 941	1 419 080
Justeringar för avskrivningar	482 949	482 949
Erhållen ränta mm	26 889	36 104
Erlagd ränta	-1 131 370	-1 168 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	518 409	770 124
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av hyresfordringar	-10 685	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-7 026	149 593
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	9 258	35 978
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-68 659	-138 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten	441 297	816 790
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 400 000	-37 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 400 000	-37 500
Förändring av likvida medel	-958 703	779 290
Likvida medel vid årets början	2 164 270	1 384 980
Likvida medel vid årets slut	1 205 567	2 164 270

h
sh

Pun
Cap
Lil

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.

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 200 år 0,5 %

Fastighetsförbättringar 10 år 10 % och 20 år 5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 210 kr per lägenhet. För lokaler 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, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

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

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har varit uppbokade med 50 000 kr enligt beslut.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 4	Övriga immateriella anläggningstillgångar	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 309 835	1 309 835
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 309 835	1 309 835
	Utgående redovisat värde	1 309 835	1 309 835

Brf Droskhästen 17
Org nr: 769606-3101

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	76 210 637	76 210 637
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 210 637	76 210 637
	Ingående avskrivningar	-4 548 378	-4 065 429
	Årets avskrivningar	-482 949	-482 949
	Utgående redovisat värde	71 179 310	71 662 259
	Redovisat värde byggnader	70 572 892	70 946 619
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	606 418	715 640
		71 179 310	71 662 259

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 200 år på byggnad.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	49 391 000	44 661 000
varav byggnader:	22 821 000	19 281 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	31 820	27 670
	Tomträttsavgäld	2 275	2 275
	Kabel-TV	0	345
	Övriga förutbetalda kostnader	33 465	5 071
		67 560	35 361

Not 7 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	37 120 000	0	516 904	-1 723 983	287 175
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättn. till yttre fond			133 983	291 744	-287 175
lanspråktagande av yttre fond			-138 552		
Årets vinst					35 460
Belopp vid årets utgång	37 120 000	0	512 335	-1 432 239	35 460

SH

Pm

GA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
	Amortering inom 1 år	150 000	150 000
	Amortering inom 2 till 5 år	300 000	600 000
	Amortering efter 5 år	36 312 500	37 412 500
		36 762 500	38 012 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
SEB	2014-09-28	3,31		12 800 000
SEB	2014-09-28	2,10		12 000 000
SEB	2016-09-28	2,89	150 000	11 962 500
			150 000	36 762 500

Not 9	Övriga kortfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
	Moms skuld	0	0
	Skuld medlemmar / hyresgäster	0	0
	Depositioner	0	0
		-17 480	-20 688
		-203 547	-246 399
		-94 800	-94 800
		-315 827	-361 887

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Upplupna räntekostnader	30 551	26 161
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	204 858	190 173
	Revisionsarvode	15 000	15 000
	Fastighetsel	20 220	22 810
	Fjärrvärme	59 168	68 914
	Vatten	3 247	4 027
	Städ	4 173	4 071
	Reparationskostnader	0	17 786
	Fastighetsskötsel	3 249	3 155
	Övriga upplupna kostnader	31 648	41 176
		372 114	394 076

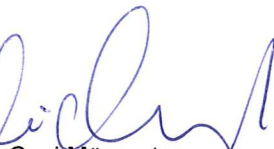
Handwritten signatures and initials:
m
H
P
C
L

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm 2014-04-29



Karin Lind-Mörnesten



Ossi Mörnesten



Lena Ledin



Per Martinsson



Cecilia Sundholm



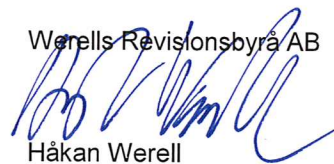
Patrick Hellström



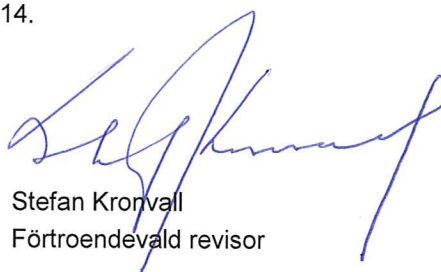
Shahin Soltan

Vår revisionsberättelse har lämnats den 615 2014.

Werells Revisionsbyrå AB



Håkan Werell
Auktoriserad revisor



Stefan Kronvall
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DROSKHÄSTEN 17

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bostadsrättsföreningen 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 bostadsrättsföreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimlighet i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bostadsrättsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bostadsrättsföreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bostadsrättsföreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bostadsrättsföreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bostadsrättsföreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

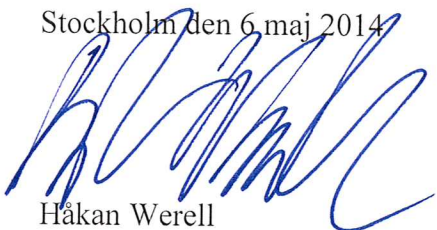
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningens för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bostadsrättsföreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstryker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2014



Håkan Werell
Auktoriserad revisor



Stefan Kronvall
Föreningsrevisor