

Årsredovisning 2013

BRF STRUTSFARMEN, SOLNA
769604-7401

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll i styrelsen	Valda av stämman t o m
Kari Ekman	Styrelseledamot	Ord stämma 2013
Ann-Louise Ström	Styrelseledamot, ordf	Ord stämma 2014
Lennart Ström	Styrelseledamot	Ord stämma 2014
Lars-Göran Dahlberg	Styrelsesuppleant	Ord stämma 2014
Pär Lindstedt	Styrelsesuppleant	Ord stämma 2013
Ewa Törnström	Styrelseledamot	Ord stämma 2015
Anders Kihlberg	Styrelsesuppleant	Ord stämma 2015

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ole Deurell	Auktoriserad revisor	Parameter revision AB
-------------	----------------------	-----------------------

Förvaltning

Avtal	Företag	Löptid
Ekonomisk förvaltning	Conzignum Hem & Fastighet	2014-12-31
El	Vattenfall	Tillsvidare
Fjärrvärme	Norrenergi	Tillsvidare
Försäkring	Bostadsrätternas medlemsförsäkring	2014-04-30
Grovsopor, elektroniksopor, batterier och lampor	SITA	Tillsvidare
Hiss besiktning	Inspecta	Tillsvidare
Hiss service	KONE	5 års garanti på ny hiss fr om slutbesiktningsdatum (ej genomförd)
Hushållssopor	SITA/Solna Stad	Tillsvidare
Kabel TV	ComHem	2019-10-01
Nycklar Assa Abloy	Råsunda Låsservice	Tillsvidare
Porttelefon	Telia	Tillsvidare
Papperåtervinning	IL Recycling AB	Tillsvidare

Parkeringsövervakning	Q-park	Tillsvidare
Skadedjursbekämpning	Anticimex	2014-05-31
Snöröjning	Inget avtal	
Städning	Berge Städ AB	Tillsvidare
Teknisk förvaltning	Valvet AB	2015-12-31
Trädgårdsarbete	Hustomtarna	Tillsvidare/Avrop
Vatten och avlopp	Solna Vatten	Tillsvidare

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma 2013-05-23 på restaurang Backstugan, Filmstaden.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st. Föreningen har sålt en hyreslägenhet under 2013.

Fem av föreningens medlemslägenheter har överlåtit under året.

Under året har styrelsen inte mottagit någon förfrågan om andrahandsuthyrning utöver de andrahandsuthyrningar som beviljades per förvärvsdatum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom i att föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-02.

Nuvarande stadgar registrerades 1999-09-15 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-04-05.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Strutsfarmen, Solna registrerades hos Bolagsverket 1999-09-02 med orgnr 769604-7401. Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom i att föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen övertog fastigheten 2011-05-31 nedan redovisning avser således föreningens tredje verksamma år.

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet (4 rok) och 1 lokal med hyresrätt. Totalt har föreningen 12 lägenheter med 3 rok, samt 16 lägenheter med 4 rok.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Löptid
Blomsteraffär	78 kvm	2015-12-31

Föreningen är inte momsregistrerad.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna och Borätterna.

Fastigheten

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Filmstaden 14	2011-05-31	Solna

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av ett flerbostadshus

Fastighetens värdeår är 1951.

Byggnadens totalyta är 2402 kvadratmeter, varav 2324 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 78 kvadratmeter utgör lokalyta.

Tomtarean är 2370 kvadratmeter.

Fastighetens tekniska status

En underhållsplan kommer att upprättas, styrelsen arbetar tillsvidare utefter den ekonomiska planen.

Utförda underhåll

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2013 har styrelsen arbetat för att förbättra boendemiljö, trivsel och standarden i fastigheten. Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste momenten.

Som ett led i vårt löpande förbättringsarbete har styrelsen under 2013 fortsatt arbetet med att se över de avtal som tidigare tecknats och en förändring har gjorts avseende fastighetens försäkring.

Under 2013 har 13 st ansökningar om förändring i lägenhet inkommit till styrelsen, av dessa har 7 st beviljats och 6 st avslagits. Ett av avslagen gjordes p g a att hantverkare inte hade rätt behörighet (enligt Säker Vatten rekommendation) , ändringen har genomförts av medlem ändå.

Förra årets förvaltningsberättelse avslutades med 5 punkter som vi planerade att genomföra/slutföra under 2013:

1. Stamreovering

För styrelsen började projektet 2012-05-04 och avslutades 2013-07-10, då slutmöte mellan föreningen, vald entreprenören (Titania) och föreningens konsult (Frakka) hölls. Projektiden var avtalad från januari 2013 till 30 juni 2013. Entreprenören utnyttjade hela projektiden.

Styrelsen har haft 17 protokollförda möten med Frakka och Titania, daglig kontakt med platschef samt erforderliga kontakter med vår konsult. Detta har resulterat i över 1000 mail och telefonsamtal.

Upphandlingsunderlag (FFU) (Frakka) har varit ett viktigt stöd under genomförandet. Ändringar och ekonomiska frågor har reglerats med hjälp av en ÄTA-lista (Ändrings och tilläggsarbeten).

Stamreoveringen har omfattat:

Lägenheter:

Fullständigt utbyte av installationer och reovering av alla våtrum samt utbyte av avlopp, varm- och kallvattendistribution. Kompletta varmvattencirkulation (VVC) är införd. Nya köksblandare med diskmaskinsavstängning är installerad (enligt Säker Vatten rekommendation) i alla kök.

Reparation av vattenskador i två lägenheter.

Upprustning av föreningens lägenhet inför försäljning. Införande av parkett i hela lägenheten. Målning av väggar, tak och snickerier. Installation av nytt kök. Reparation av spaltventiler för ventilationen.

El, omtrådning och installation av ny utrustning i samtliga lägenheter samt införande av jordfelsbrytare. Framtagning av femledarsystem (3-fas). Nya normcentraler. Ny jordad installation i hela lägenheten. Nya mätartavlor installerade.

12 badrum i fastigheten är uppgraderade med golvvärme, 6 st med spottar, 12 st med tvättmaskiner och 2 st med torktumlare. Det är också 6 st badrum som är utbyggda.

Allmänna utrymmen:

Ny cirkulationspump, avloppsbrunn, nytt utförande på rensbrunn för att eliminera upprepat läckage vid regn är installerat i undercentralen. Avloppssystemet under bottenplattan filmat ut till gatan, inget åtgärd erfordrades i dagsläget men uppföljning bör ske om några år.

Utbyte av rörsystem i skyddsrummet, besiktning av arbetet är planerat till 2014-02-03.

Nya blandare, tvättställ och toalett i husets källare WC. Nya avloppsbrunnar på piskaltan, i grovsoprummet och i tvättstugan

Byte till ny matarledning (eI) i uthyrningslokalen. Ny stigarledning till hissen och införande av arbetsbrytare i hissrummet. Ny belysning på vind, i källare, skyddsrum, grovsoprum, tvättstuga, styrelserum, torkrum och mangelrum. Omtrådning och underhåll av belysning i port och på fasaden.

Nya servis-, fördelnings och fastighetscentraler. Ny elinstallation i tvättstuga och torkrum. Samtliga huvudledningar och gruppledningar har bytts ut till nya.

Ekonomi

Projektkostnaden (8 378 764 sek) har finansierats med lån i Svenska Handelsbanken fördelat som: konsultarvode Frakka AB 300 000 sek projektkostnad Titania AB 7 893 750 sek.

ÄTA -listan innehåller 36 behandlade ärenden varav 10 är avslagna och ej genomförda, 16 är godkända och genomförda, 7 är förhandlade kvittade med Titania och genomförda och 3 behandlade som informativa, summa 185 014 sek. Den enskilt största posten i ÄTA-listan (161 971 sek) avser kostnader för skyddsrummet, och det låg utanför projektet redan vid kontraktskrivning eftersom det inte gick att beräkna kostnaderna före påbörjat arbete

Kvalitet

Oberoende besiktningsmän har gjort 156 st anmärkningar, vilka alla innan slutbesiktning åtgärdats. De flesta boende och föreningen har också gjort många anmärkningar under arbetets utförande som inte har ajourförts men åtgärdats.

Garantiavtalet gäller i 10 år från 10 juli 2013, garantibesiktning ska ske i juli 2015 och den har föreningen bokat upp.

Sammanfattning

Efter att föreningens, besiktningsmännens och de boendes anmärkningar är åtgärdade och föreningen begränsat ÄTA kostnaderna, så är bedömningen att Brf Strutsfarmen har erhållit de förbättringar i huset med badrum, avlopp, vatten och el som var förväntat och planerat till den kostnad som var beräknad och kontrakterad.

2. Hissmodernisering

Redan under våren 2012 började föreningen arbeta med att ta in offerter på modernisering av fastighetens hiss. Med hjälp av konsult från Inspecta tecknade föreningen avtal med KONE i juni 2012. Tanken från början var att modernisera hissen innan stamreoveringen men beslutet omvärderades. Moderniseringen påbörjades 2013-09-02, vid årsskiftet 2013 var projektet inte slutfört. Total uppskattad kostnad beräknas till ca 700 000:-.

3.- 4. Ventilation och obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Under 2012, innan stamreoveringen startade, påbörjades en genomgång/rengöring/mätning av ventilationen i fastigheten vilket resulterade i en del anmärkningar. Under stamreoveringen gjordes paus med ventilationsarbetet men arbetet återupptogs under sommaren 2013. 2013-07-03 gjordes luftflödesmätningar i samtliga lägenheter i fastigheten. I de lägenheter som uppvisade dåliga mätvärden installerades ytterligare spaltventiler i ovan del av fönsterbågar, därefter genomfördes nya mätningar med bra resultat. Sedan 2013-12-03 har fastigheten en godkänd OVK.

5. Försäljning av lägenhet

NOTAR anlätades som mäklare och föreningens lägenhet såldes efter stamreoveringen med tillträde 2013-09-03.

Under 2013 har styrelsen även

- Tagit in offerter och valt nytt försäkringsbolag till föreningen.
- Tagit in offerter och valt mäklare inför försäljning av föreningens lägenhet.
- I o m stamreoveringen valt utrustning till de två hyreslägenheterna.
- Avslutat samarbetet med vår tidigare ekonomiska förvaltare, UBC.
- Städat gemensamma utrymmen i och runt fastigheten och forslat bort skräpet.
- Ombesörjt inköp av ny avfuktare till torkrummet och reparerat fläktarna och läckage vilket förbättrat torktiden.
- Utrustat ”styrelserummet” med ytterligare förvaringsskåp.
- Polisanmält stöld av utemöbler och målning av ”tag” på bakdörr samt sett till att den tagits bort.
- Tagit/skickat dricksvattenprover för analys och förmedlat resultatet till boende.
- Påbörjat arbetet med att se över föreningens stadgar samt upprättandet av en gränsdragningslista.
- Glaset i porten har vid två tillfällen gått sönder, det har lagats.
- Tagit kontakt med Svenska skydd och förmedlat ett nytt erbjudande om inköp av säkerhetsdörr.
- Fortsatt det systematiska brandskyddsarbete genom att besiktiga rökluckan som sitter på våning 8 samt informera/påminna boende om att testa sina brandvarnare och hur eldning i öppen spis går till.
- Deltagit på diverse informationsmöten hos Fastighetsägarna, Borätterna, Solna Stad och Norrenergi.
- Styrelsen har åtgärdat och avslutat 36 st förslag/anmärkningar som förmedlats av boende.

Löpande har alla medlemmar/hyresgäster fått information från styrelsen, totalt har 7 st informationsblad delats/skickats ut och utöver detta har några aviseringar i hiss/port gjorts.

Styrelsens ambition har varit

- Att vår förening ska fungera öppet och effektivt med trevlig bostadsmiljö i och runt fastigheten.
- Behandla alla medlemmar i fastigheten enligt likabehandlingsprincipen
- Aldrig äventyra föreningens/medlemmarnas ekonomi
- Att tillämpa försiktighetsprincipen och ett förhållningssätt präglat av säkerhet och kvalitet

Ekonomi

Under våren 2013 tog föreningen nya lån på 4,75 miljoner kronor hos SHB/Stadshypotek för att finansiera stamrenoveringen, under hösten 2013 amorterade föreningen 2,4 miljon kronor på de lån som togs 2011-05-31.

Inga avgiftshöjningar är planerade.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och kommande underhållsarbeten:

Styrelsen fortsätter sitt löpande arbete. Underhållsplan kommer att upprättas. Fram till dess arbetar styrelsen med punkter från vår ekonomiska plan. Vi ska arbeta med att slutföra hissmoderniseringen och det arbete som påbörjats med att se över föreningens stadgar. Dessutom ska vi planera för försäljning av lägenhet 016.

Valberedning

Föreningen har från ordinarie föreningsstämma 2012 en valberedning bestående av Samuel Stadell, Jessica Thorby och Bo Ehnmark. Fr om ordinarie föreningsstämma 2013 är Jessica Thorby sammankallande.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets vinst	12 744
Ansamlad förlust	-127 288
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-114 544</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

131 478
<u>-246 022</u>
<u>-114 544</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 173	1 158
Hysesintäkter		214	281
Övriga intäkter		-0	1
Summa nettoomsättning		<u>1 387</u>	<u>1 439</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-65	-82
Reparation och underhåll	3	-81	-284
Taxebundna kostnader	4	-448	-472
Fastighetsförsäkring		-21	-17
Fastighetsskatt		-42	-29
Övriga driftskostnader	5	-8	-9
Kameral förvaltning		-38	-41
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-48	-63
Löner och övriga personalkostnader		-5	-6
Övriga kostnader		-101	-79
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-855</u>	<u>-1 082</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-182	-182
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>350</u>	<u>175</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	9
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-342	-218
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	0
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-337</u>	<u>-209</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>13</u>	<u>-33</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>13</u>	<u>-33</u>

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	58 041	58 218
Maskiner och inventarier	8	91	96
Pågående projekt		8 912	2 983
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>67 044</u>	<u>61 297</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		45	0
Övriga kortfristiga fordringar		193	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	20	15
Kassa och bank	10	1 259	2 482
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 518</u>	<u>2 498</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>68 562</u></u>	<u><u>63 795</u></u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		54 273	52 218
Reservfond och fond för yttre underhåll		179	90
Upplåtelseavgifter		3 173	1 778
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>57 625</u>	<u>54 085</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-127	-4
Årets resultat		13	-33
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-115</u>	<u>-38</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>57 510</u>	<u>54 048</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	10 425	8 075
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>10 425</u>	<u>8 075</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		311	1 399
Skatteskulder		87	45
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	228	228
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>626</u>	<u>1 672</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>68 562</u>	<u>63 795</u>
Ställda säkerheter	14	12 864	12 864
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Strutsfarmen, Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter ej hänförliga till drift och underhåll av fastigheten.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	6	4
Snöskottning	0	2
Städning och fastighetsskötsel	42	69
Trädgårdsarbete	8	6
Övrigt	8	0
Summa	65	82

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Reparationer och underhåll	81	284
Summa	81	284

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	67	53
Sophämtning	24	32
Vatten	43	50
Värme	311	337
Övrigt	2	0
Summa	448	472

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Bredband	2	0
Kabel-TV	6	9
Summa	8	9

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	24	40
Styrelsearvoden	24	23
Summa	48	63

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	58 498	58 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>58 498</u>	<u>58 498</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-280	-280
Årets avskrivningar	-177	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-458</u>	<u>-280</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>58 041</u>	<u>58 218</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	23 078	23 078
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 625	17 491
Taxeringsvärde mark	23 388	11 788
	<u>43 013</u>	<u>29 279</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	101	101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>101</u>	<u>101</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5	-5
Avskrivningar	-5	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10</u>	<u>-5</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>91</u>	<u>96</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel	3	0
Förvaltning	8	0
Kabel-TV	2	0
Räntor	1	0
Övriga poster	7	15
Summa	20	15

Not 10, Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	517	0
Kassa och bank	742	2 482
Summa	1 259	2 482

Not 11, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	52 217 744	-	2 054 965	54 272 709
Upplåtelseavgifter	1 777 829	-	1 395 035	3 172 864
Fond, yttre underhåll	89 637	-	89 637	179 274
Balanserat resultat	-4 272	-33 380	-89 637	-127 288
Årets resultat	-33 380	33 380	12 744	12 744
Eget kapital 2013-12-31	54 047 559	0	3 462 744	57 510 303

Not 12, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	4 000 000 kr	3,83 % ränta per 2013-12-31.
Stadshypotek	2 600 000 kr	3,24 % ränta per 2013-12-31.
Stadshypotek	1 300 000 kr	2,25 % ränta per 2013-12-31.
Stadshypotek	1 475 240 kr	2,58 % ränta per 2013-12-31.
Stadshypotek	200 000 kr	2,48 % ränta per 2013-12-31.
Stadshypotek	850 000 kr	2,38 % ränta per 2013-12-31.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	4	0
Fjärrvärme	40	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	104	100
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	47	47
Räntor	26	19
Sociala avgifter	6	6
Övriga poster	0	56
Summa	<u>228</u>	<u>228</u>

Not 14, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	12 864	12 864
	<u>12 864</u>	<u>12 864</u>

Underskrifter

Solna 20140428

Ort och datum

Ann-Louise Ström

Ann-Louise Ström
Ordförande

Ewa Törnström

Ewa Törnström
Ledamot

Anders Kihlberg

Anders Kihlberg
Suppleant istf Lennart Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 04 - 29

Ole Deurell

Parameter Revision
Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strutsfarmen
Org.nr. 769604-7401

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strutsfarmen för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Strutsfarmen för år 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 den 29 april 2014



Ole Deurell

Auktoriserad revisor