

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Vykortet 1

Org.nr 769622-7870



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2012-10-23 fastigheten Vykortet 1 (med adress Postiljonsvägen 29-33, 122 47 Enskede) i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i fyra våningar, källare och vind. Fastigheten inrymmer 47 lägenheter varav 35 upplåtits med bostadsrätt och 12 hyresrätter. Fastigheten byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2013-12-31 157 700 kr. Avtalet gäller till och med 2018-12-31.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 795 kvm, varav 2 722 kvm utgör lägenhetsyta och resterande del lokalyta.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök
32 st 2 rum och kök
14 st 3 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Fastighetens tekniska status

Årlig avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar om minst 0,1% av taxeringsvärdet alternativt enligt underhållsplan.

Genomförd åtgärd	År
Molokstation	2013

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 2,5 Mkr för den närmaste 3-4 åren. De åtgärder som ska göras är att byta ut samtliga elinstallationer samt armaturer från byggåret. Trapphusen ska renoveras och målas och en tvättstuga ska byggas. Styrelsen beräknar att ovan planerade underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av de befintliga likvida medel föreningen har.

Planerad åtgärd	År
Bygge tvättstuga	2014
Utbyte elinstallation	2014
Renovering trapphus	2014

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-25 hos Bolagsverket och föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-03-01.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna/Bostadsrätterna etc.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 44 medlemmar. Under året har fem överlåtelse skett och tre upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 12 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013 05-20 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Frank Johansson	ledamot/Ordf
Nina Brogård	ledamot
Mimi Englund	ledamot
Fredrik Engstedt	ledamot
Susanna Merenyi	ledamot

Revisor

Andreas Wassberg, Deloitte AB

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

2013 var ett händelserikt år för den unga bostadsrättsföreningen BRf Vykortet 1. Under verksamhetsåret 2013 och första kvartalet 2014 har föreningen fått tydliga regler för andrahandsuthyrning, samt Ordnings- och trivselregler. Dessa dokument finns tillgängliga på föreningens webbplats som också blev klar under verksamhetsåret. Till webbplatsen har information om Brandsäkerhet adderats. Föreningen har tecknat avtal med Närvarobolaget om störningsjour.

Under verksamhetsåret har föreningen ombesörjt byggandet av en egen Molokstation vid vändplan på Postiljonsvägen utan att ta ned den gamla tallen vid 31:ans sydostspets. Molokstationen togs i bruk i juni 2013.

Samarbetsavtalet med Familjebostäder om tvättstugeutnyttjande i fastigheten på Postiljonsvägen 46 upphör i oktober 2014 och styrelsen har beslutat att bygga en ny tvättstuga i fastigheten på Postiljonsvägen 33. Tvättstugan kommer att färdigställas under sommaren i god tid före avtalet med Familjebostäder går ut.

Styrelsen har först internt och sedan externt arbetat med att ta fram underlag för en nödvändig elrenovering. Projektledaransvaret för elprojektet tilldelades Projektledarhuset som bistått föreningen med en upphandling av ny elservis och ny dragning av el. Elprojektet har tilldelats Anderssons EL och de har påbörjat arbetet 24 mars 2014. Även Fortum är involverade och de uppgifter de ska utföra är beställda.

Föreningen har under året renoverat och sålt en 2:a på Postiljonsvägen 33 och amorterat 3 MSEK på lån till SBAB.

Under året bytte föreningen leverantörer av snöskottning, sandning och isborttagning samt städbolag då det funnits missnöje med tidigare leverantörers utföranden. Föreningen har också ombesörjt att invändiga sopstationer monterats ned och att soptunnor och transportband forslats bort.

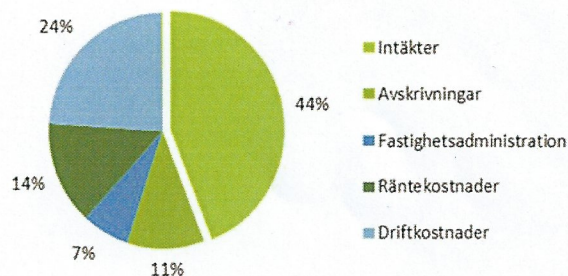
Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013 är -561 Kkr. Det är svårt att göra någon jämförelse med år 2012, då föreningens verksamhet endast bedrevs under några få månader.

I resultatet ingår avskrivningar med 535 Kkr och exkluderar man dem så blir resultatet -26 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatfördelning



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-189 984
Årets resultat	-561 216
	<hr/>
	-751 200
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	35 446
I ny räkning överföres	-786 646
	<hr/>
	-751 200

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

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 underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader 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 avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning 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, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar 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 de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

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 tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

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 finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

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 inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) 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 avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>2 150 077</u>	<u>416 258</u>
		2 150 077	416 258
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 074 250	-267 718
Fastighetsförsäkring		-25 403	-4 847
Fastighetsskatt		-63 330	-13 279
Fastighetsadministration	3	-327 333	-48 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-534 658</u>	<u>-102 240</u>
		-2 024 974	-436 572
Rörelseresultat		125 103	-20 314
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 947	0
Räntekostnader		<u>-693 266</u>	<u>-137 656</u>
		-686 319	-137 656
Resultat efter finansiella poster		-561 216	-157 970
Årets resultat		-561 216	-157 970

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	53 749 802	54 284 460
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		<u>160 886</u>	<u>0</u>
		53 910 688	54 284 460
Summa anläggningstillgångar		53 910 688	54 284 460
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	8 399
Övriga fordringar		30 000	39 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>87 070</u>	<u>69 992</u>
		117 070	117 816
Kassa och bank		3 451 972	2 980 833
Summa omsättningstillgångar		3 569 042	3 098 649
SUMMA TILLGÅNGAR		57 479 730	57 383 109

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		36 334 464	33 463 232
Upplåtelseavgifter		1 082 686	25 116
Yttre fond		32 014	0
		<u>37 449 164</u>	<u>33 488 348</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-189 984	0
Årets resultat		-561 216	-157 970
		<u>-751 200</u>	<u>-157 970</u>
Summa eget kapital		<u>36 697 964</u>	<u>33 330 378</u>
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		<u>19 793 312</u>	<u>22 800 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>19 793 312</u>	<u>22 800 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		34 349	41 488
Avsättning för inre reparationsfond		640 018	920 900
Aktuell skatteskuld		63 330	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	243 681	290 343
Skuld till förvaltare		7 076	0
Summa kortfristiga skulder		<u>988 454</u>	<u>1 252 731</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 479 730	57 383 109
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>22 800 000</u>	<u>22 800 000</u>
		22 800 000	22 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	125 103	-20 314
Justering för avskrivningar	534 658	102 240
Erhållen ränta mm	6 947	0
Erlagd ränta	-693 266	-137 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-26 558	-55 730
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	8 399	-8 399
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-7 653	-109 417
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	632 879	41 488
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-897 156	1 211 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-290 089	1 079 185
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-54 386 700
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mat	-160 886	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-160 886	-54 386 700
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 928 802	33 488 348
Upptagna långfristiga lån	0	22 800 000
Amortering långfristiga lån	-3 006 688	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	922 114	56 288 348
Förändring av likvida medel	471 139	2 980 833
Likvida medel vid årets början	2 980 833	0
Likvida medel vid årets slut	3 451 972	2 980 833

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. 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

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

Byggnad	100 år	1%
---------	--------	----

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Arvode till styrelse har utbetalts med 66 250 kr exkl social avgifter.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2013	2012
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter bostäder	1 192 522	211 099
	Hysesintäkter bostäder	818 502	179 234
	Hysesintäkter lokaler	75 193	18 676
	Övriga intäkter	63 860	7 249
		<hr/> 2 150 077	<hr/> 416 258

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel	49 107	8 250
	Städ	37 679	6 455
	Snöröjning & sandning	26 000	38 869
	Fastighetsel	39 140	1 070
	Vatten	48 900	9 501
	Sophämtning	32 578	3 024
	Tomträttsavgäld	157 207	30 281
	Reparationer och underhåll	183 469	31 806
	Uppvärmning	465 992	130 562
	Övrigt	34 178	7 900
		<u>1 074 250</u>	<u>267 718</u>

Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Ekonomisk förvaltning	68 752	19 435
	Revision	20 000	15 000
	IT-tjänster	11 890	4 201
	Lokalhyra Tvättstuga	48 500	9 030
	Försäljningskostnader lght	47 400	0
	Styrelsearvoden, sociala avg	87 066	0
	Konsultarvoden	25 129	0
	Övriga kostnader	18 596	822
		<u>327 333</u>	<u>48 488</u>

Not 4	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	54 386 700	0
	Inköp	0	54 386 700
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>54 386 700</u>	<u>54 386 700</u>
	Ingående avskrivningar	-102 240	0
	Årets avskrivningar	-534 658	-102 240
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-636 898</u>	<u>-102 240</u>
	Pågående nyanläggningar	160 886	0
	Utgående redovisat värde	<u>53 910 688</u>	<u>54 284 460</u>
	Redovisat värde byggnader	<u>53 910 688</u>	<u>54 284 460</u>
		53 910 688	54 284 460

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	35 446 000	32 014 000
varav byggnader:	20 488 000	19 043 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Försäkring	19 293	18 901
	Tomträttsavgäld	39 425	38 932
	Ekonomisk förvaltning	17 704	0
	Övriga förutbetalda kostnader	2 374	3 888
	Bredband/Stadsnät, Kabel-TV	8 274	8 271
		<u>87 070</u>	<u>69 992</u>

Not 6	Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	33 463 232	25 116			-157 970
	Ökning av insatskapital	2 871 232	1 057 570			
	Res.disp enl stämma			32 014	-189 984	157 970
	Årets förlust					-561 216
	Belopp vid årets utgång	<u>36 334 464</u>	<u>1 082 686</u>	<u>32 014</u>	<u>-189 984</u>	<u>-561 216</u>

Not 7	Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
	Amorteringsfritt	<u>19 793 312</u>	<u>22 800 000</u>
		19 793 312	22 800 000


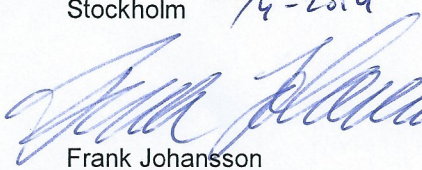
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
SBAB	2017-09-04	3,28		7 600 000
SBAB	2014-10-27	2,82		4 593 312
SBAB	2015-09-04	3,04		7 600 000
			<u>0</u>	<u>19 793 312</u>

Not 8	Upplupna kostn och förutbet intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetalda avgifter & hyror	102 891	86 176
	Fjärrvärme och el	67 479	131 632
	Revision	17 500	15 000
	Sopor	4 824	0
	Nyttjanderätt tvättstuga	47 000	9 030
	Övriga kostnader	3 987	29 070
	Förvaltningsarvode	0	19 435
		<u>243 681</u>	<u>290 343</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm

28/4-2014



Frank Johansson

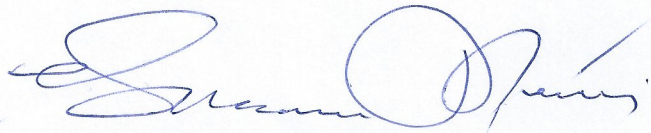
Nina Brogård



Mimmi Englund



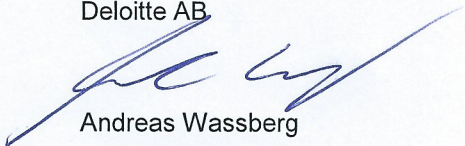
Fredrik Engstedt



Susanna Merényi

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 . 2014

Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vykortet 1 Organisationsnummer 769622-7870

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vykortet 1 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 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.

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 Brf Vykortet 1s 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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vykortet 1 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

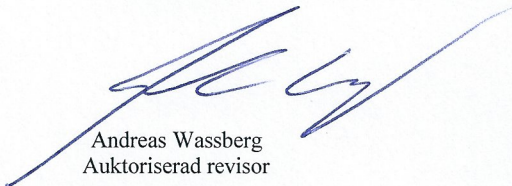
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Östersund den 30 april 2014
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor