

Arsredovisning för

Brf Borätten 14

716420-0581

Räkenskapsåret

2007-01-01 - 2007-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borättan 14 lämnar följande årsredovisning för verksamhetsåret 2007, föreningens 9:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Jens Arnehius, ordförande
Boel Ekama Nordström, kassör
Göran Ström, sekreterare
Jerzy Wolodarski, ledamot
Kajsa Langemar Ekman, Ledamot

Gerd Rexed, suppleant
Gustav Tjernström, suppleant

Styrelsen har under 2007 haft 15 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2007. På stämman var 15 medlemmar närvarande samt 1 medlem fjärrstädd genom ombud.

Revisor

Peter Neveling har varit revisor under verksamhetsåret.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anneli Tegnér, sammankallande och Susanne Neuman.

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen (Brf) Borättan 14 har till ändamål att upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Vattumannen 24 och 25. Fastigheterna består av två bostadshus som byggdes år 1927.

Brf Borättan 14 har 58 lägenheter med bostadsrätt, 3 hyreslägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Som tillägg har en styrelseansvarsförsäkring tecknats. För skadedjursbekämpning finns en skadedjursförsäkring och i dessa fall anlitas Anticimex AB.

Den administrativa förvaltningen sköts av Stockholms Fastighetsägarföreningen. Fastighetsskötseln utförs av BK Fastighetsservice.

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits 2007.

Resultat och ställning

	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning tkr	2 202	2 156	2 159	2 056	2 004
Rörelseresultat tkr	383	392	472	418	151
Resultat efter finansiella poster tkr	278	162	224	58	-34
Balansomslutning tkr	58 257	60 181	58 811	59 063	60 067

Lån	Förfallodag	Räntesats 071231(%)	Kapitalskuld
Nordea	rörligt	4,456	1 065 091
Nordea	2010-02-17	3,650	4 071 625

Under året har föreningens lån amorterats ned med 2 110 858 kronor. Den totala låneskulden uppgick per 2007-12-31 till 5 127 716 kronor.

Föreningen avser att fonsätta amortera de rönlga lånen under 2008.

Brf Borättan 14 är en solid förening med låg belåning. Avgiften har varit oförändrad sedan 1 juli 2005. Avgiften är knappt 380 kronor per kvadratmeter.

Taxeringsvärde

2007 års taxeringsvärdet för fastigheterna Vattumannen 24 och 25 uppgår till 60 miljoner kronor.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan, efter det att vindslägheterna tillkommit, registrerades hos Bolagsverket den 14:e oktober 2004.

Drift och underhåll

Under 2006 har föreningen låtit reparera taket på 10-an. Arbetet slutfördes januari 2007.

Föreningen har avtal med Veckholms takplåslagen att sköta snöskotning och borttag av istappar från taken. Då vi haft en mycket snöföreg vinter är det svårt att bedöma hur väl det fungerar.

Resultatdisposition

balanserat resultat - 2 806 063
årets resultat 246 479
summa - 2 559 584

avsättning till fond för yttre underhåll 177 282
ianspråktagande av yttre fond 0
balanseras i ny räkning -2 736 866
summa - 2 559 584

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs, - 2 736 866 kronor.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp / kr	Not	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Nettoomsättning	1	2 202 180 2 202 180	2 155 746 2 155 746
Rörelsens kostnader			
Drifkostnader	2	-1 547 607	-1 531 766
Avskrivningar		-272 033	-231 578
Rörelseresultat		382 540	392 402
Resultat från finansiella poster			
Ränteläror och liknande resultatposter	3	114 073	2 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-218 483	-232 970
Resultat efter finansiella poster		278 130	161 586
Resultat före skatt		278 130	161 586
Aktuell skatt		-31 651	-311 154
Årets resultat		246 479	-149 568

Balansräkning

Belopp / kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	57 210 928	56 238 044
Maskiner och inventarier	6	54 740	105 584
Pågående arbete		0	666 191
		<u>57 265 668</u>	<u>57 009 819</u>
Summa anläggningstillgångar		57 265 668	57 009 819
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		41 671	59 568
Övriga fordringar	7	8 820	9 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	29 870	26 536
		<u>80 361</u>	<u>95 682</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank	9	0	1 534 395
	10	911 169	1 541 289
Summa omsättningstillgångar		991 530	3 171 366
SUMMA TILLGÅNGAR		58 257 198	60 181 185

A

A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	11	49 412 267	49 412 267
Insatser		5 258 853	5 258 853
Uppplåtelseavgifter		640 089	462 807
Fond för yngre underhåll		55 311 209	55 133 927
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 806 063	-2 479 213
Årets resultat		246 479	-149 568
		-2 559 584	-2 628 781
Summa eget kapital		52 751 625	52 505 146
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstit	12	5 126 716	7 237 574
		5 126 716	7 237 574
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		85 697	98 721
Skatteskulder		41 231	55 085
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	13	251 929	284 659
		378 857	438 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 257 198	60 181 185

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Parter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda pantar för fastighetslån		20 292 000	20 292 000
Summa		20 292 000	20 292 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
---------------------	--	------	------

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	278 130	161 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	262 646	236 305
	540 776	397 891
Betald skatt	-27 608	-395 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	513 168	2 235
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 576	-24 320
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-36 367	28 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	474 225	6 293
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investering i byggnader och mark	-523 963	-666 191
Investering i maskiner och inventarier	-3 919	
Försäljning av värdepapper	1 534 395	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 006 513	-666 191
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Insatser / upplåtelseavgift	0	1 843 000
Amortering av låneskulder	-2 110 858	-73 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 110 858	1 770 000
Årets kassaflöde	-630 120	1 110 102
Likvida medel vid årets början	1 541 289	431 187
Likvida medel vid årets slut	911 169	1 541 289

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår av principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

Anläggningstillgångar	% per år
-Byggnad	0,25
-Div. ombyggnad	5-10
-Täkteroverning	30 år
-Maskiner & Inventarer	10-20
-Installation Bredband	10

Fordringar

Uppått till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inbyta

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar med 0,3% på taxeringsvärdet efter att beslut tagits på föreningsstämman. Fonden redovisas sedan efter Bokföringsnämndens allmänna råd under bundet eget kapital.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2007	2006
Arsavgifter	1 336 281	1 321 871
Hyror	850 514	829 048
Övriga intäkter	15 385	4 827
Summa	2 202 180	2 155 746

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskötsel, hisskötsel och städning	185 913	100 385
Reparationer	170 020	190 398
El	92 439	94 064
Uppvärmning	505 537	516 953
Vatten	67 773	40 763
Sophämtning	42 952	31 961
Försäkringspremier	20 551	24 200
Fastighetskatt	214 540	245 360
Övriga fastighetskostnader	22 714	14 741
Kabel TV	62 906	61 541
Styrelsearvodet	30 376	30 009
Sociala avgifter	7 706	8 186
Revisionsarvodet	12 250	11 000
Förvaltningsarvode	76 124	74 500
Övr externa tjänster	35 806	87 705
Summa	1 547 607	1 531 766

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	113 346	2 154
Ränteintäkter skattefria	727	0
Summa	114 073	2 154

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitutt	218 483	232 970
Summa	218 483	232 970

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2007	2006
Accumulerade anskaffningsvärdet:		
Vid årets början	34 213 817	34 213 817
-Byggnad	21 874 408	21 874 408
-Mark	2 290 848	1 100 694
-Ombyggnad	58 379 073	57 188 919
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-950 875	-773 276
-Årets avskrivning enligt plan	-217 270	-177 599
	-1 168 145	-950 875
Redovisat värde vid årets slut	57 210 928	56 238 044

Taxeringsvärde

Byggnader	27 870 000	18 624 000
Mark	31 224 000	26 112 000
	59 094 000	44 736 000
Bostäder	53 800 000	40 400 000
Lokaler	5 294 000	4 336 000
	59 094 000	44 736 000

Not 6 Maskiner, inventarier & anslutningsavgifter

Accumulerade anskaffningsvärdet:		
-Vid årets början	322 499	318 580
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-212 996	-159 017
-Årets avskrivning ansf. bredband	-2 289	-2 289
-Årets avskrivning maskiner & inventarier	-52 474	-51 690
	-267 759	-212 996
Redovisat värde vid årets slut	54 740	105 584

Not 7 Övriga fordringar

	2007	2006
Fordran på Veckholms Plåt	8 820	0
	8 820	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Länsförsäkringar	13 478	10 924
ComiHem	16 392	15 612
	29 870	26 536

Not 9 Kortfristiga placeringar

Nordea Likvidfelsinvest	0	1 534 395
	0	1 534 395

Not 10 Kassa och bank

Kassa	0	6 053
Avräkningskonto FASTO	911 169	1 535 236
	911 169	1 541 289

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa	
	Insatser	Upp-låteise avgifter	Fond för yttre underhåll	Belanserat resultat		Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 412 267	5 258 853	462 807	-2 479 213	-149 568	52 505 146
Disposition enligt stämmobeslut			177 282	-326 850	149 568	
Årets resultat	0	0			246 479	246 479
Belopp vid årets utgång	49 412 267	5 258 853	640 089	-2 806 063	246 479	

Totalt bundet eget kapital	55 311 209					
Totalt fritt eget kapital					-2 559 584	52 751 625

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2007-12-31	Skuldbelopp 2006-12-31
Nordea Hypotek	rörligt	rörlig	0	1 217 625
Nordea Hypotek	rörligt	rörlig	1 055 091	1 875 324
Nordea Hypotek	2010-02-17	3,65%	4 071 625	4 144 625
			<u>5 126 716</u>	<u>7 237 574</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	131 635	192 209
Upplupna räntor	35 213	44 600
Upplupna revisionsarvode	12 000	11 000
Berendsen Textil	925	0
Sita dec	1 136	0
Fjärrvärme	63 134	0
Hyressättningsavgift 2007	482	0
Fontum el	7 434	36 850
	<u>251 923</u>	<u>284 659</u>

Underskrifter

Stockholm 2008-05-05


Jens Arrhenius


Boel Ekama Nordström


Jerzy Wolodarski

Göran Ström

Min revisionsberättelse har avgivits 2008-05-05.


Peter Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borätten 14
Org. nr 716420-0581

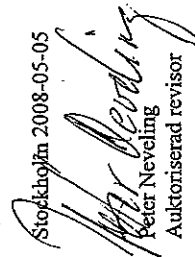
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Borätten 14 för räkenskapsåret 2007-01-01 -- 2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2008-05-05


Peter Neveling
Auktoriserad revisor

(

(

(

(