

Årsredovisning för

Brf Borätten 14

716420-0581

Räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 lämnar följande årsredovisning för verksamhetsåret 2008, föreningens 10:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Göran Ström, Ordförande

Gustav Tjernström, sekr.

Magnus Jonsson, Kassör

Kajsa Ekman, Ledamot

Sofia Andersson, Ledamot (avgått under året)

Daniel Furman, suppleant

Jens Arrhenius, Suppleant

Styrelsen har under 2008 haft 14 antal protokollförda möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2008. På stämman var 13 medlemmar närvarande.

Revisor

Peter Neveling har varit revisor under verksamhetsåret.

Valberedningen

Valberedningen har bestått av Susanne Neuman, sammankallande och Lena Genitz

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen (Brf) Borätten 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 byggda 1927.

Föreningen 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 Fastighetsägarna Stockholm AB, fastighetsskötseln sköts av BK Fastighetsservice

- Under året har 3 bostadsrätter överlåtits
- Soprummet i 10:an har gjorts om till barnvagnsrum
- Föreningen har haft två städdagar (24/5 och 19/10)
- För en av hyreslokalerna har hyran höjts till en mer marknadsmässig nivå.
- Anticimex fick i uppdrag att utföra den obligatoriska energideklarationen (Denna kommer dock genomföras under 2009)

Resultat och ställning

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning tkr	2 236	2 202	2 156	2 159	2 056
Rörelseresultat tkr	590	383	392	472	418
Resultat efter fin.poster	410	278	162	224	58
Balansomslutning	58 493	58 257	60 181	58 811	59 063

Lån

Under året har föreningens lån amorterats ned med 273 000 kr.
Den totala låneskulden uppgick per 2008-12-31 till 4 853 716 kr.

Föreningen avser att fortsätta att amortera på låneskulden under 2009.

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

Taxeringsvärde

2008 års taxeringsvärde för fastigheterna Vattumannen 24 och 25 uppgår till 59 094 000 kronor.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan, efter det att vindslägenheterna tillkommit, registrerades hos Bolagsverket den 14 oktober 2005.

Drift och underhåll

- Under 2008 gav styrelsen BK Fastighetsservice i uppdrag att testa tryckstegringspumparna, vilka fanns vara otillräckliga. De kommer således att bytas ut under 2009.
- Styrelsen tog även beslut om fönsterreovering av fönstren mot gatan. Renoveringen kommer att genomföras under första halvan under 2009.

- Styrelsen tog även beslut om att installera nya rökgasfläktar, vilket kommer att genomföras under första kvartalet 2009.

Resultatdisposition

Balanserat resultat	- 2 736 866
Årets resultat	405 796
Summa	- 2 331 070

Avsättning till yttre fond (0,3 % av taxeringsvärdet)	177 282
Nyttjande av yttre fond	-
Att balansera i ny räkning	- 2 508 352
Summa	- 2 331 070

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs 2 508 352 kr

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 236 379	2 202 180
		<u>2 236 379</u>	<u>2 202 180</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 412 515	-1 547 607
Avskrivningar		-233 719	-272 033
Rörelseresultat		<u>590 145</u>	<u>382 540</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	14 769	114 073
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-195 379	-218 483
Resultat efter finansiella poster		<u>409 535</u>	<u>278 130</u>
Resultat före skatt		<u>409 535</u>	<u>278 130</u>
Aktuell skatt		-3 739	-31 651
Årets resultat		<u>405 796</u>	<u>246 479</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	56 993 658	57 210 928
Maskiner och inventarier	6	38 291	54 740
		<u>57 031 949</u>	<u>57 265 668</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>57 031 949</u>	<u>57 265 668</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		84 104	41 671
Övriga fordringar		0	8 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	29 576	29 870
		<u>113 680</u>	<u>80 361</u>
Kassa och bank	8	1 347 294	911 169
Summa omsättningstillgångar		<u>1 460 974</u>	<u>991 530</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>58 492 923</u>	<u>58 257 198</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		49 412 267	49 412 267
Upplåtelseavgifter		5 258 853	5 258 853
Fond för yttre underhåll		817 371	640 089
		<u>55 488 491</u>	<u>55 311 209</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat /Ansamlad förlust		-2 736 866	-2 806 063
Årets resultat		405 796	246 479
		<u>-2 331 070</u>	<u>-2 559 584</u>
Summa eget kapital		<u>53 157 421</u>	<u>52 751 625</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 853 716	5 126 716
		<u>4 853 716</u>	<u>5 126 716</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		93 319	85 697
Skatteskulder		51 794	41 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	336 673	251 929
		<u>481 786</u>	<u>378 857</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>58 492 923</u>	<u>58 257 198</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		20 292 000	20 292 000
Summa		<u>20 292 000</u>	<u>20 292 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	--	-------------	-------------

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 är 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
-Takrenovering	30 år
-Maskiner & Inventarier	10-20
-Installation Bredband	10

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyses- 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

	2008	2007
Årsavgifter	1 336 308	1 336 281
Hyror	895 856	850 514
Övriga intäkter	4 215	15 385
Summa	2 236 379	2 202 180

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	186 475	185 913
Reparationer	92 193	170 020
El	104 452	92 439
Uppvärmning	509 914	505 537
Vatten	73 458	67 773
Sophämtning	47 619	42 952
Försäkringspremier	22 205	20 551
Fastighetsskatt	0	214 540
Fastighetsavgift bostäder	73 200	0
Fastighetsskatt lokaler	52 940	0
Övriga fastighetskostnader	22 099	22 714
Kabel TV	66 026	62 906
Styrelsearvoden	30 961	30 376
Sociala avgifter	9 053	7 706
Revisionsarvoden	11 625	12 250
Förvaltningsarvode	77 124	76 124
Övr externa tjänster	33 171	35 806
Summa	1 412 515	1 547 607

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	13 564	113 346
Ränteintäkter skattefria	1 205	727
Summa	14 769	114 073

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	195 379	218 483
Summa	195 379	218 483

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	34 213 817	34 213 817
-Mark	21 874 408	21 874 408
-Ombyggnad	2 290 848	2 290 848
	<u>58 379 073</u>	<u>58 379 073</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 168 145	-950 875
-Årets avskrivning enligt plan	-217 270	-217 270
	<u>-1 385 415</u>	<u>-1 168 145</u>
Redovisat värde vid årets slut	56 993 658	57 210 928
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 870 000	27 870 000
Mark	31 224 000	31 224 000
	<u>59 094 000</u>	<u>59 094 000</u>
Bostäder	53 800 000	53 800 000
Lokaler	5 294 000	5 294 000
	<u>59 094 000</u>	<u>59 094 000</u>

Not 6 Maskiner , inventarier & anslutningsavgifter

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	322 499	322 499
	<u>322 499</u>	<u>322 499</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-267 759	-212 996
-Årets avskrivning ansl. bredband	-2 289	-2 289
-Årets avskrivning maskiner & inventarier	-14 160	-52 474
	<u>-284 208</u>	<u>-267 759</u>
Redovisat värde vid årets slut	38 291	54 740

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Länsförsäkringar	12 218	13 478
ComHem	17 358	16 392
	<u>29 576</u>	<u>29 870</u>

Not 8 Kassa och bank

Avräkningskonto FASTO	1 347 294	911 169
	<u>1 347 294</u>	<u>911 169</u>

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital / Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	49 412 267	5 258 853	640 089	-2 806 063	246 479	52 751 625
Disposition enligt stämmobeslut			177 282	69 197	-246 479	
Årets resultat					405 796	405 796
Belopp vid årets utgång	<u>49 412 267</u>	<u>5 258 853</u>	<u>817 371</u>	<u>-2 736 866</u>	<u>405 796</u>	
	Totalt bundet eget kapital 55 488 491			Totalt fritt eget kapital -2 331 070		53 157 421

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2008-12-31	Skuldbelopp 2007-12-31
Nordea Hypotek	rörligt	rörlig	855 091	1 055 091
Nordea Hypotek	2010-02-17	3,65%	3 998 625	4 071 625
			<u>4 853 716</u>	<u>5 126 716</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	147 716	131 635
Upplupna räntor	35 521	35 213
Fastighetsägarna	19 931	0
Ekonomistöd	250	0
Upplupna revisionsarvode	12 000	12 000
Berendsen Textil	1 056	925
Sita dec	2 576	1 136
Fjärrvärme	67 492	63 134
Hyressättningsavgift 2007	0	452
Låsmakarna	1 553	0
Bk Fastighetsservice AB	1 716	0
Vatten	9 668	0
Fortum el	22 069	7 434
Veckholms Plåt snöskottning	15 125	0
	336 673	251 929

Underskrifter


Stockholm 2009-05-14

~~Jens Andersson~~

~~Bertil Furman~~

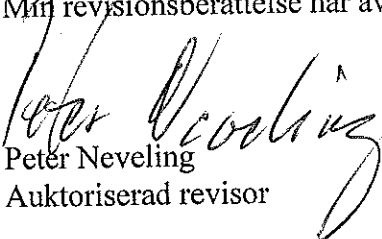
Gustav Tjernberg


Magnus Jonsson


Göran Ström


Kajsa Ekman

Min revisionsberättelse har avgivits 2009-05-25.


Peter Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

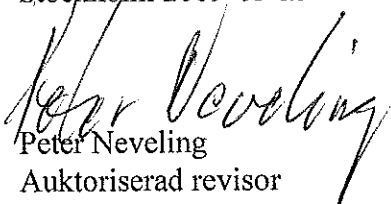
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Borätten 14 för räkenskapsåret 2008-01-01 -- -- 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 2009-05-25


Peter Neveling
Auktoriserad revisor