

Årsredovisning för

# **Brf Borätten 14**

716420-0581

Räkenskapsåret

**2009-01-01 - 2009-12-31**

## Årsredovisning 2009

Styrelsen för Borätten<sup>14</sup> lämnar följande årsredovisning för verksamhetsåret 2009, föreningens 11:e verksamhetsår.

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelsens sammansättning

Gustav Tjernberg, ordförande (flyttade april 2010)

Magnus Jonsson, Kassör

Sofia Brattselius, Sekreterare

Morgan Neuman, ledamot

Adam Mire, Ledamot

William Bengtsson, suppleant

Jens Arrenius, suppleant

Styrelsen har under året haft 14 antal protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 10:e juni. På föreningsstämman var 16 medlemmar närvarande.

#### Revisor

Peter Neveling har varit revisor under verksamhetsåret.

#### Valberedningen

Valberedningen har bestått av Lena Genitz (12:an) och Gerd Rexhed (10:an).

#### Verksamhet

Brf Borätten 14 har till ändamål att upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid till 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 och 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, fastighetskötseln sköts av BK Fastighetsservice.

**Händelser under 2009**

- Under året har 8 antal bostadsrätter överlåtits
- Föreningen har haft två städdagar (17/5 + 11/10)
- Förnsterrenovering (mot gatan) har genomförts
- Byte av rökgasfläktar har genomförts
- Ny tryckstegringspump har införskaffats (10:an)
- Lån med fast ränta har lagts om till rörlig, lägre ränta
- Avgiften sänktes med 5% fr.o.m. 2009-07-01
- Nytt förrådsutrymme till föreningen iordningsställdes (10:an)
- Fiberkabel drogs in till fastigheten

**Lån**

Under året har föreningens lån amorterats ned med 73 000 kr. Den totala låneskulden uppgick per 2009-12-31 till 4 780 716 kr. Under året har också ett av lånen lagts om och räntan har sänkts. Föreningen har nu enbart rörlig ränta.

Föreningen avser att fortsätta amortera på låneskulden 2010.

Brf Borätten 14 är en solid förening med låg belåning och avgiften sänktes med 5% fr.om. 1/7 2009.

**Taxeringsvärde**

2009 års taxeringsvärde för fastigheterna Vattumannen 24 och 25, uppgår till 59 094 000 kr.

**Ekonomisk plan**

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

**Resultatdisposition**

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	- 2 508 352
Årets resultat	<u>- 571 337</u>
	- 3 079 689

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföres till fond för yttre underhåll	177 282
Uttag från fond för yttre underhåll (nya fönster)	- 775 019
Balanseras i ny räkning	<u>- 2 481 952</u>
	-3 079 689

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 278 403	2 236 379
		<u>2 278 403</u>	<u>2 236 379</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 666 274	-1 412 515
Underhåll	3	-775 019	-
Avskrivningar		-239 850	-233 719
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-402 740</u>	<u>590 145</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntetäckter och liknande resultatposter	4	1 545	14 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-169 877	-195 379
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-571 072</u>	<u>409 535</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-571 072</u>	<u>409 535</u>
Aktuell skatt		-265	-3 739
<b>Årets resultat</b>		<u>-571 337</u>	<u>405 796</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	56 776 388	56 993 658
Maskiner och inventarier	7	94 049	38 291
		<u>56 870 437</u>	<u>57 031 949</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>56 870 437</u>	<u>57 031 949</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		42 398	84 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34 322	29 576
		<u>76 720</u>	<u>113 680</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	910 640	1 347 294
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>987 360</u>	<u>1 460 974</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>57 857 797</u>	<u>58 492 923</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		49 412 267	49 412 267
Upplåtelseavgifter		5 258 853	5 258 853
Fond för yttre underhåll		994 653	817 371
		<u>55 665 773</u>	<u>55 488 491</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 508 352	-2 736 866
Årets resultat		-571 337	405 796
		<u>-3 079 689</u>	<u>-2 331 070</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>52 586 084</u>	<u>53 157 421</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 780 716	4 853 716
		<u>4 780 716</u>	<u>4 853 716</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		128 130	93 319
Skatteskulder		7 590	51 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	355 277	336 673
		<u>490 997</u>	<u>481 786</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>57 857 797</u>	<u>58 492 923</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

## Ansvarsförbindelser

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

*pa*

## 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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnad	0,25
-Div. ombyggnad	5-10
-Takreovering	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 26,3 procent.



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2009	2008
Årsavgifter	1 302 888	1 336 308
Hyror	964 576	895 856
Övriga intäkter	10 939	4 215
<b>Summa</b>	<b>2 278 403</b>	<b>2 236 379</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	204 651	186 475
Reparationer	259 479	92 193
El	114 241	104 452
Uppvärmning	552 359	509 914
Vatten	78 399	73 458
Sophämtning	48 832	47 619
Försäkringspremier	21 538	22 205
Fastighetsavgift bostäder	77 592	73 200
Fastighetsskatt lokaler	52 940	52 940
Övriga fastighetskostnader	12 880	22 099
Kabel TV	69 835	66 026
Styrelsearvoden	31 197	30 961
Sociala avgifter	9 802	9 053
Revisionsarvoden	13 250	11 625
Förvaltningsarvode	80 900	77 124
Övr externa tjänster	38 379	33 171
<b>Summa</b>	<b>1 666 274</b>	<b>1 412 515</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Underhåll

Fönster-renovering (lyfts från yttre fonden 2010)	775 019	-
	<b>775 019</b>	-

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 545	13 564
Ränteintäkter skattefria	-	1 205
<b>Summa</b>	<b>1 545</b>	<b>14 769</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	169 877	195 379
<b>Summa</b>	<b>169 877</b>	<b>195 379</b>

## Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2009	2008
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-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>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 385 415	-1 168 145
-Årets avskrivning enligt plan	-217 270	-217 270
	<u>-1 602 685</u>	<u>-1 385 415</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>56 776 388</b>	<b>56 993 658</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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 7 Maskiner , inventarier & anslutningsavgifter

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	322 499	322 499
-Nyanskaffningar under året	78 338	-
	<u>400 837</u>	<u>322 499</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-284 208	-267 759
-Årets avskrivning ansl. bredband	-2 289	-2 289
-Årets avskrivning maskiner & inventarier	-20 291	-14 160
	<u>-306 788</u>	<u>-284 208</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>94 049</b>	<b>38 291</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2009	2008
Länsförsäkringar	13 049	12 218
ComHem	17 358	17 358
Fordran på annan bostadsrättsförening	3 915	-
	<u>34 322</u>	<u>29 576</u>

**Not 9 Kassa och bank**

Avräkningskonto FASTO	910 640	1 347 294
	<u>910 640</u>	<u>1 347 294</u>

**Not 10 Eget kapital**

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital / Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	49 412 267	5 258 853	817 371	-2 736 866	405 796	53 157 421
Disposition enligt stämmobeslut			177 282	228 514	-405 796	
Årets resultat					-571 337	-571 337
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<u>49 412 267</u>	<u>5 258 853</u>	<u>994 653</u>	<u>-2 508 352</u>	<u>-571 337</u>	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>			<b>Totalt fritt eget kapital</b>		
			<b>55 665 773</b>	<b>-3 079 689</b>		<b>52 586 084</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

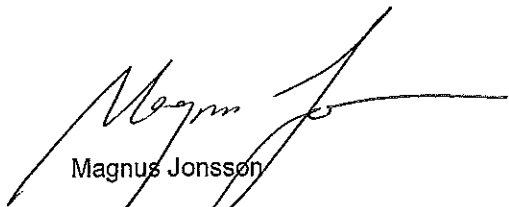
Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2009-12-31	Skuldbelopp 2008-12-31
Nordea Hypotek	rörligt	1,90%	855 091	855 091
Nordea Hypotek	2010-02-17	3,65%	<u>3 925 625</u>	<u>3 998 625</u>
			<b>4 780 716</b>	<b>4 853 716</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

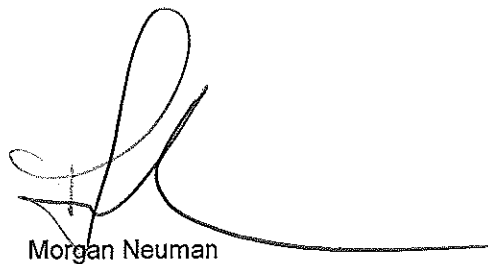
Förutbetalda hyror och avgifter	180 741	147 716
Upplupna räntor	30 176	35 521
Fastighetsägarna	-	19 931
Ekonomistöd	-	250
Upplupna revisionsarvode	13 000	12 000
Berendsen Textil	1 320	1 056
Sita dec	3 103	2 576
Fjärrvärme	74 207	67 492
BK Klottersanering	6 613	-
Låsmakarna	-	1 553
Bk Fastighetsservice AB	-	1 716
Vatten	-	9 668
Fortum el	11 198	22 069
Fasto juridiskt arvode	9 975	-
SHB bg-avg	866	-
Veckholms Plåt snöskottning	<u>24 078</u>	<u>15 125</u>
	<b>355 277</b>	<b>336 673</b>

## Underskrifter

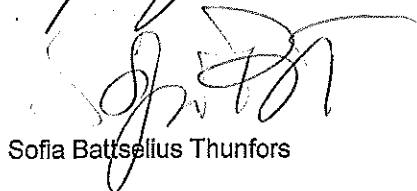
Stockholm 2010-06-03



Magnus Jonsson



Morgan Neuman

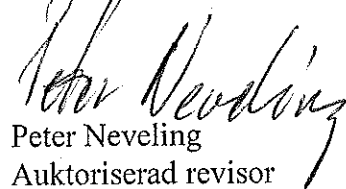


Sofia Battselius Thunfors



Adam Mire

Min revisionsberättelse har avgivits 2010-06-03.



Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

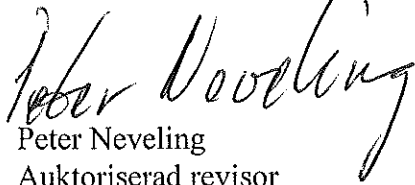
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Borätten 14 för räkenskapsåret 2009-01-01 -- -- 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 ersättningsskyldig 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 2010-06-03



Peter Neveling  
Auktoriserad revisor