

Årsredovisning för
Brf Borätten 14

716420-0581

Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 lämnar följande årsredovisning för verksamhetsåret 2010, föreningens 12:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Morgan Neuman, Ordförande
Sofia Brattselius-Thunfors, Sekreterare
Adam Mire, ledamot
Osborne v. Waldegg, ledamot
Jakob Felländer, ledamot

Eric Thunström, suppl.
Magnus Jonsson, suppl.
Caroline Löfstrand, suppl,

Styrelsen har under 2010 haft 12 antal protokollförda möten samt 5 per capsulam beslut.

Revisor

Peter Neveling var revisor under verksamhetsåret.

Valberedningen

Valberedningen har bestått av Gerd Rexhed, sammankallande, och Eva Geijer

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 6 bostadsrätter överlåtits
- Föreningen har haft två städdagar samt en julgransplundring
- Vi har fört över 350 TSEK av föreningens kassa till ett konto med högre, marknadsmässig ränta från att ha varit på et konto med mycket låg ränta.
- Föreningen har återupptagit vattenfakturerings av restaurangen efter det legat nere under ett antal år.
- Vi har lagt om föreningens lån från Nordea till SEB och bundit hälften på 1 år

Res. & ställning		2010	2009	2008	2007	2006
Nettooms. tkr		2 253	2 278	2 236	2 202	2 156
Rörelseresultat tkr		- 82	- 402	590	383	392
Res efter fin.poster		- 177	- 571	410	278	162
Balansomslutning		57 603	57 858	58 493	58 257	60 181

Lån

Under året har föreningens lån amorterats ned med 73 000 kr.
Den totala låneskulden uppgick per 2010-12-31 till 4 707 716 kr.

Föreningen avser att fortsätta att amortera på låneskulden under 2011.

Brf Borätten 14 är en solid förening med låg belåning. Avgiften har varit oförändrad sedan 1 juli, 2009. Avgiften är cirka 360 kr per kvadratmeter

Taxeringsvärde

2010 års taxeringsvärde för fastigheterna Vattumannen 24 och 25 uppgår till 74 973 000 kronor.

Ekonomisk plan

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

Drift och underhåll

- Under 2010 spolades stammarna i flertalet lägenheter på styrelsens uppdrag. Syftet var att alla i föreningen skulle komma på samma servicenivå. Efter denna spolning ombesörjer respektive lägenhetsinnehavare sina egna stammar och spolning.

- Under 2010 har en omnumrering på uppdrag av lantmäteriverket skett.
- Ny grovtvättmaskin införskaffades till tvättstugan i 12:an
- Trädetaljerna/eklisterna mot gatan renoverades.

Resultatdisposition

Balanserat resultat	- 2 481 952
Årets resultat	- 177 452
Summa	- 2 659 404

Avsättning till yttre fond (0,3 % av taxeringsvärdet)	224 919
Nyttjande av yttre fond	-
Att balansera i ny räkning	- 2 884 323
Summa	- 2 659 404

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs - 2 884 323 kr

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Nettoomsättning	1	2 253 058	2 278 403
		<u>2 253 058</u>	<u>2 278 403</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 091 839	-1 666 274
Underhåll	3	-	-775 019
Avskrivningar		-243 843	-239 850
Rörelseresultat		<u>-82 624</u>	<u>-402 740</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	946	1 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-95 774	-169 877
Resultat efter finansiella poster		<u>-177 452</u>	<u>-571 072</u>
Resultat före skatt		<u>-177 452</u>	<u>-571 072</u>
Aktuell skatt		-	-265
Årets resultat		<u>-177 452</u>	<u>-571 337</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	56 559 112	56 776 388
Maskiner och inventarier	7	100 593	94 049
		<u>56 659 705</u>	<u>56 870 437</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>56 659 705</u>	<u>56 870 437</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		42 415	42 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 027	34 322
		<u>97 442</u>	<u>76 720</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	845 657	910 640
Summa omsättningstillgångar		<u>943 099</u>	<u>987 360</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>57 602 804</u>	<u>57 857 797</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<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		396 916	994 653
		<u>55 068 036</u>	<u>55 665 773</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 481 952	-2 508 352
Årets resultat		-177 452	-571 337
		<u>-2 659 404</u>	<u>-3 079 689</u>
Summa eget kapital		<u>52 408 632</u>	<u>52 586 084</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 707 716	4 780 716
		<u>4 707 716</u>	<u>4 780 716</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		123 457	128 130
Skatteskulder		10 890	7 590
Övriga skulder		420	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	351 689	355 277
		<u>486 456</u>	<u>490 997</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>57 602 804</u>	<u>57 857 797</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>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

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	10-33
-Installation Bredband	10

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

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

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2010	2009
Årsavgifter	1 269 468	1 302 888
Hyror	970 194	964 576
Övriga intäkter	13 396	10 939
Summa	2 253 058	2 278 403

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	136 497	115 179
Snöskottning	217 888	89 472
Reparationer	226 807	259 479
Reparation fuktskada	182 279	-
Ei	126 628	114 241
Uppvärmning	629 526	552 359
Vatten	82 641	78 399
Sophämtning	49 273	48 832
Försäkringspremier	24 410	21 538
Självrisk	21 400	-
Fastighetsavgift bostäder	77 897	77 592
Fastighetsskatt lokaler	57 730	52 940
Övriga fastighetskostnader	13 115	12 880
Kabel TV	70 530	69 835
Styrelsearvoden	26 886	31 197
Sociala avgifter	8 448	9 802
Revisionsarvoden	13 625	13 250
Förvaltningsarvode	80 248	80 900
Övr externa tjänster	46 011	38 379
Summa	2 091 839	1 666 274

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

Fönster-renovering (lyft från yttre fonden 2010)	-	775 019
Summa	-	775 019

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	946	1 545
Summa	946	1 545

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader till kreditinstitut	95 774	169 877
Summa	95 774	169 877

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Byggnad	34 213 817	34 213 817
-Mark	21 874 408	21 874 408
-Ombyggnad	2 290 848	2 290 848
	58 379 073	58 379 073

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-1 602 685	-1 385 415
-Årets avskrivning enligt plan	-217 276	-217 270
	-1 819 961	-1 602 685
	56 559 112	56 776 388

Redovisat värde vid årets slut

Taxeringsvärde

Byggnader	32 541 000	27 870 000
Mark	42 432 000	31 224 000
	74 973 000	59 094 000
Bostäder	69 200 000	53 800 000
Lokaler	5 773 000	5 294 000
	74 973 000	59 094 000

Not 7 Maskiner, inventarier & anslutningsavgifter

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	400 837	322 499
-Nyanskaffningar under året	33 111	78 338
	433 948	400 837

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-306 788	-284 208
-Årets avskrivning ansl. bredband	-2 289	-2 289
-Årets avskrivning maskiner & inventarier	-24 278	-20 291
	-333 355	-306 788
	100 593	94 049

Redovisat värde vid årets slut

Handwritten signature

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010	2009
Länsförsäkringar	15 905	13 049
ComHem	18 261	17 358
Fordran på annan bostadsrättsförening	20 861	3 915
Summa	55 027	34 322

Not 9 Kassa och bank

Nordea	350 901	-
Avräkningskonto FASTO	494 756	910 640
Summa	845 657	910 640

Not 10 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	994 653	-2 508 352	-571 337	52 586 084
Disposition enligt stämmobeslut				-571 337	571 337	
Avsättning yttre fond			177 282	597 737		
Uttag yttre fond			-775 019			
Årets resultat					-177 452	-177 452
Belopp vid årets utgång	49 412 267	5 258 853	396 916	-2 481 952	-177 452	
	Totalt bundet eget kapital 55 068 036			Totalt fritt eget kapital -2 659 404		52 408 632

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

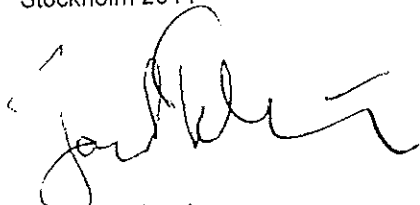
Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2010-12-31	Skuldbelopp 2009-12-31
Nordea Hypotek	rörligt	3,42	855 091	855 091
Nordea Hypotek	rörligt	2,70	3 852 625	3 925 625
Summa			4 707 716	4 780 716

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

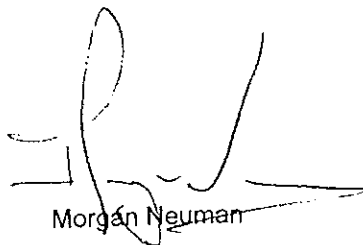
Förutbetalda hyror och avgifter	169 951	180 741
Upplupna räntor	20 605	30 176
Upplupna revisionsarvode	13 500	13 000
Berendsen Textil	1 126	1 320
Sita dec	2 740	3 103
Fjärrvärme	92 040	74 207
BK Klottersanering	-	6 613
Fortum el	13 899	11 198
Fasto juridiskt arvode	-	9 975
SHB bg-avg	-	866
Veckholms Plåt snöskottning	37 828	24 078
Summa	351 689	355 277

Underskrifter

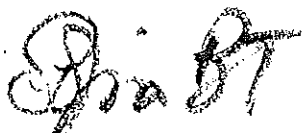
Stockholm 2011-



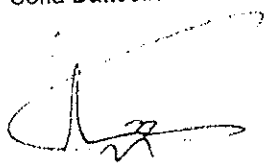
Felländer Jacob



Morgan Neuman

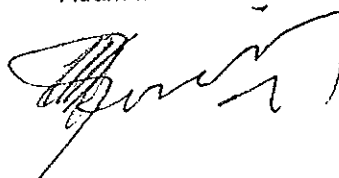


Sofia Battselius Thunfors



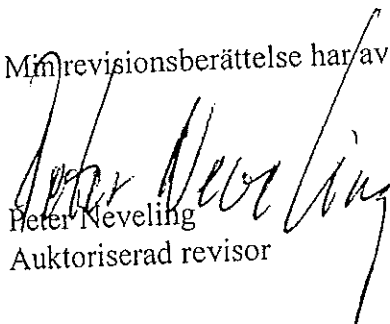
Osborne von Waldegg

Adam Mire



Min revisionsberättelse har avgivits 2011-06-03.

Peter Neveling
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

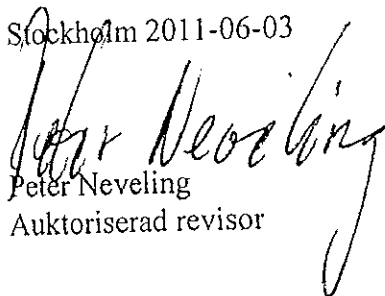
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Borätten 14 för räkenskapsåret 2010-01-01 -- -- 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 ansamlad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

S Stockholm 2011-06-03


Peter Neveling
Auktoriserad revisor