

Årsredovisning för

Brf Borätten 14

716420-0581

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 lämnar följande årsredovisning för verksamhetsåret 2011, föreningens 13:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Morgan Neuman, Ordförande

Miriam Tappert, Sekreterare

Urban Willows, ledamot

Stefan Andersson, Ledamot

Osborne v. Waldegg, ledamot (avgick under året p.g.a. flytt)

Jakob Felländer, ledamot (avgick under året p.g.a. flytt)

Eric Thunström, suppl.

Magnus Jonsson, suppl.

Caroline Löfstrand, suppl,

Styrelsen har under 2011 haft 11 antal protokollförda möten samt ett antal per capsulam beslut.

Revisor

Peter Neveling var revisor under verksamhetsåret.

Valberedningen

Valberedningen har bestått av Adam Mire och Eva Geijer, sammankallande

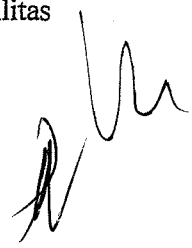
Verksamhet

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 If. 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 Fastighetservice

- Under året har 3 bostadsrätter överlåtits
- Föreningen har haft två städdagar.
- Styrelsen har införskaffat brandsäkert dokumentskåp till styrelserummet
- Låda för leksaker på gården köptes in
- Sedan slutet av 2011 attesterar styrelsen räkningar elektroniskt i en webbaserad portallösning från Fastighetsägarna.
- Styrelsen har köpt in en enklare dator till styrelsearbete.
- Styrelsen bytte försäkringsbolag från Länsförsäkringar till If
- Föreningens tre hyreslägenheter besiktigades och befanns vara i gott skick.

Res. & ställning	2011	2010	2009	2008	2007
Nettooms. tkr	2 286	2 253	2 278	2 236	2 202
Rörelseresultat tkr	180	- 82	- 402	590	383
Res efter fin.poster	24	- 177	- 571	410	278
Balansomslutning	57 551	57 603	57 858	58 493	58 257

Lån

Under året har föreningens ökat sina lån med 42 284 kr.

Den totala låneskulden uppgick per 2011-12-31 till 4 750 000 kr.

Föreningen avser att amortera på låneskulden under 2012.

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

2011 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 2011 har styrelsen påbörjat en analys av fjärrvärmecentralen.
- Cirkulationspump byttes ut.

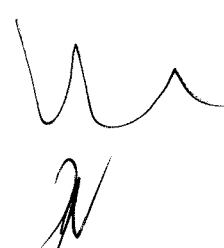
Resultatdisposition

Balanserat resultat	- 2 884 323
Årets resultat	23 874
Summa	- 2 860 449

Avsättning till yttre fond (0,3 % av taxeringsvärdet)	224 919
Nyttjande av yttre fond	-
Att balansera i ny räkning	- 3 085 368
Summa	- 2 860 449

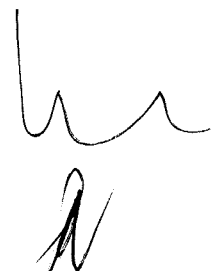
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs - 2 860 449 kr

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




Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettomsättning	1	2 286 489	2 253 058
		<u>2 286 489</u>	<u>2 253 058</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 883 235	-2 091 839
Avskrivningar		<u>-223 153</u>	<u>-243 843</u>
Rörelseresultat		180 101	-82 624
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntetäckter och liknande resultatposter	3	8 308	946
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-164 535</u>	<u>-95 774</u>
Resultat efter finansiella poster		23 874	-177 452
Resultat före skatt		23 874	-177 452
Årets resultat		23 874	-177 452



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	56 374 942	56 559 112
Maskiner och inventarier	6	133 426	100 593
		<u>56 508 368</u>	<u>56 659 705</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>56 508 368</u>	<u>56 659 705</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		42 488	42 415
Övriga fordringar	7	46 608	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	42 113	55 027
		<u>131 209</u>	<u>97 442</u>
Kassa och bank	9	911 390	845 657
Summa omsättningstillgångar		<u>1 042 599</u>	<u>943 099</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>57 550 967</u>	<u>57 602 804</u>



Balansräkning


<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
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		621 835	396 916
		<u>55 292 955</u>	<u>55 068 036</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 884 323	-2 481 952
Årets resultat		23 874	-177 452
		<u>-2 860 449</u>	<u>-2 659 404</u>
Summa eget kapital		<u>52 432 506</u>	<u>52 408 632</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 750 000	4 707 716
		<u>4 750 000</u>	<u>4 707 716</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		76 200	123 457
Skatteskulder		11 268	10 890
Övriga skulder		-	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	280 993	351 689
		<u>368 461</u>	<u>486 456</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>57 550 967</u>	<u>57 602 804</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panten 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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-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

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

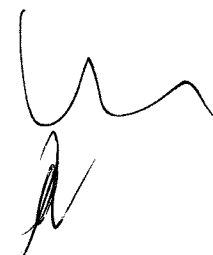
Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar med 0,3% på taxeringsvärdet efter att beslut tagits på föreningsstämman. Fonden redovisas sedan efter Bokföringsnämndens allmänna råd under bundet eget kapital.

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

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

	2011	2010
Årsavgifter	1 266 592	1 269 468
Hyror	991 837	970 194
Övriga intäkter	28 060	13 396
Summa	2 286 489	2 253 058

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	126 809	136 497
Snöskottning	98 201	217 888
Reparationer	211 142	226 807
Reparation fuktskada	196 989	182 279
El	118 621	126 628
Uppvärmning	560 533	629 526
Vatten	73 065	82 641
Sophämtning	53 694	49 273
Försäkringspremier	27 555	24 410
Självrisk	-	21 400
Fastighetsavgift bostäder	79 422	77 897
Fastighetsskatt lokaler	57 730	57 730
Övriga fastighetskostnader	18 594	13 115
Kabel TV	75 408	70 530
Styrelsearvoden	32 127	26 886
Sociala avgifter	10 094	8 448
Revisionsarvoden	14 250	13 625
Förvaltningsarvode	81 876	80 248
Övr externa tjänster	47 125	46 011
Summa	1 883 235	2 091 839

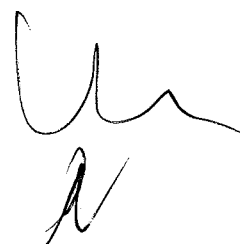
Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	7 968	946
Ränteintäkter skattefria	340	-
Summa	8 308	946

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	164 535	95 774
Summa	164 535	95 774



Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2011	2010
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	-1 819 961	-1 602 685
-Årets avskrivning enligt plan	-184 170	-217 276
	<u>-2 004 131</u>	<u>-1 819 961</u>
Redovisat värde vid årets slut	56 374 942	56 559 112
Taxeringsvärde		
Byggnader	32 541 000	32 541 000
Mark	42 432 000	42 432 000
	<u>74 973 000</u>	<u>74 973 000</u>
Bostäder	69 200 000	69 200 000
Lokaler	5 773 000	5 773 000
	<u>74 973 000</u>	<u>74 973 000</u>

Not 6 Maskiner , inventarier & anslutningsavgifter

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	433 948	400 837
-Nyanskaffningar under året	71 816	33 111
	<u>505 764</u>	<u>433 948</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-333 355	-306 788
-Årets avskrivning ansl. bredband	-2 289	-2 289
-Årets avskrivning maskiner & inventarier	-36 694	-24 278
	<u>-372 338</u>	<u>-333 355</u>
Redovisat värde vid årets slut	133 426	100 593

Not 7 Övriga fordringar

	2011	2010
Utdebiterade kostnader	<u>46 608</u>	<u>-</u>
	46 608	-

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Länsförsäkringar	23 299	15 905
ComHem	18 814	18 261
Fordran på annan bostadsrättsförening	-	20 861
Summa	42 113	55 027

Not 9 Kassa och bank

SEB	465 044	350 901
Transaktionskonto Fastighetsägarna	446 346	494 756
Summa	911 390	845 657

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	396 916	-2 481 952	-177 452	52 408 632
Disposition enligt stämmobeslut				-177 452	177 452	
Avsättning yttre fond Uttag yttre fond			224 919	-224 919		
Årets resultat					23 874	23 874
Belopp vid årets utgång	49 412 267	5 258 853	621 835	-2 884 323	23 874	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
			55 292 955	-2 860 449		52 432 506

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

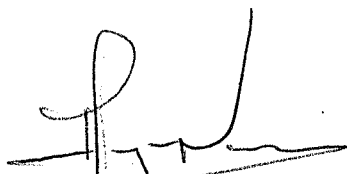
Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2011-12-31	Skuldbelopp 2010-12-31
Nordea Hypotek	rörligt	3,42	-	855 091
Nordea Hypotek	rörligt	2,70	-	3 852 625
SEBO	rörligt	rörlig	2 375 000	-
SEBO	2012-01-28	rörlig	2 375 000	-
Summa			4 750 000	4 707 716
Amortering kommande bokslutsperiod			50 000	-

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	157 646	169 951
Upplupna räntor	1 308	20 605
Upplupna revisionsarvode	14 000	13 500
Berendsen Textil	-	1 126
Sita dec	3 019	2 740
Fjärrvärme	70 860	92 040
Bk Reparationer	6 068	-
BK Fastighetsskötsel dec	3 849	-
Vatten	9 381	-
Fortum el	10 538	13 899
Hissgruppen	3 488	-
SHB bg-avg	836	-
Veckholms Plåt snöskottning	-	37 828
Summa	280 993	351 689

Underskrifter

Stockholm 2012- 06 - 01



Morgan Neuman



Urban Willows



Miriam Tappert

Min revisionsberättelse har
avgivits 2012-06-01.

Peter Neovling
Auktionsrad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Borätten 14, org. nr 716420-0581

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Borätten 14 för räkenskapsåret 2011-01-01 --
-- 2011-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Borätten 14 för räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

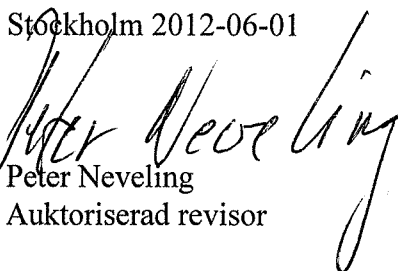
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2012-06-01


Peter Neveling
Auktoriserad revisor