

Årsredovisning för

# **Brf Borätten 14**

716420-0581

Räkenskapsåret

**2012-01-01 - 2012-12-31**

## Brf Borätten 14

Org. nr 716420-0581

### Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 lämnar här följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31, föreningens 14:e verksamhetsår.

### Förvaltningsberättelse

#### **Styrelsens sammansättning**

Morgan Neuman, ordförande  
Miriam Tappert, sekreterare  
Urban Willows, ledamot  
Adam Mirre, ledamot  
Ingeborg Authried, ledamot

Josefin Winell, suppl.  
Åke Persson, suppl.  
Stefan Andersson, suppl,  
Jens Stenberg, suppl,

Styrelsen har under 2012 haft 11 antal protokollförda möten och ett antal per capsulambeslut.

#### **Revisor**

Peter Neveling har varit revisor under verksamhetsåret.

#### **Valberedningen**

Valberedningen har bestått av Gerd Rexed och Eva Geijer , sammankallande Eva Geijer.

#### **Verksamhet**

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Vattumannen 24 och 25 i Stockholm. Fastigheterna består av två bostadshus byggda 1927. Föreningen har 58 lägenheter med bostadsrätt, 3 hyreslägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.



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

Den administrativa förvaltningen har sköts av Fastighetsägarna Stockholm AB, fastighetsskötseln har sköts av Panter Fastighetsservice AB.

- Under året har 6 bostadsrätter överlåtits
- Föreningen har haft två städdagar
- Bytt leverantör av snöskottning till MKV Bygg & Städ AB
- Lanserat ny hemsida
- Caféhysesgästen, Drop Coffee, har utökat verksamheten och tagit över lokalen bredvid. Förra hyresgästen Shampoodel har flyttat till större lokaler på annan adress

#### Resultat och ställning

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	2 240	2 286	2 253	2 278	2 236
Rörelseresultat, tkr	130	180	-82	-402	590
Resultat efter fin. poster, tkr	-25	24	-177	-571	410
Balansomslutning, tkr	57 563	57 551	57 603	57 858	58 493

#### Lån

Under året har föreningens lån amorterats ned med 50 000 kr.  
Den totala låneskulden uppgick per 2012-12-31 till 4 700 000 kr.  
Av föreningens lån är 50 % bundna på 5 år, resterande 50 % har rörlig ränta.

Styrelsen avser att fortsätta att amortera på låneskulden under 2013.

Brf Borätten 14 är en solid förening med låg belåning. Avgiften har varit oförändrad sedan 1 juli, 2009. Avgiften är knappt 380 kr per kvadratmeter

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för fastigheterna Vattumannen 24 och 25 uppgår sammantaget 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**

- Föreningen har fått ny leverantör av fastighetsskötsel – Panter Fastighetsservice AB.
- Gårdsbrunnar (4 st) har renoverats under året.
- Dagvattnet på gården har dragits under jord, från att tidigare ha legat öppet.
- Beslut om byte av fjärrvärmeanläggning har tagits. Byte kommer att ske våren 2013.

**Förslag till resultatdisposition**

Stämman har följande ansamlade förlust att behandla:

Balanserat resultat	-3 085 368
Årets resultat	- 25 305
	<b>-3 110 673</b>

Styrelsen föreslår:

Att avsätta till fonden för yttre underhåll	224 919
Att balansera i ny räkning	-3 335 592
	<b>-3 110 673</b>

Förslaget till avsättning till fonden för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar, som föreskriver att ett belopp årligen skall avsättas till fonden motsvarande 0,3 % av gällande taxeringsvärde för föreningens fastigheter.

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettomsättning	1	2 439 734	2 286 489
		<u>2 439 734</u>	<u>2 286 489</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-2 100 836	-1 883 235
Avskrivningar		-208 538	-223 153
<b>Rörelseresultat</b>		<u>130 360</u>	<u>180 101</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	9 290	8 308
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-164 955	-164 535
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-25 305</u>	<u>23 874</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-25 305</u>	<u>23 874</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-25 305</u>	<u>23 874</u>

*Handwritten signature*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	56 204 679	56 374 942
Maskiner och inventarier	6	95 151	133 426
Pågående arbete värmecentral		37 500	-
		<u>56 337 330</u>	<u>56 508 368</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>56 337 330</u>	<u>56 508 368</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		42 680	42 488
Övriga fordringar	7	23 725	46 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 612	42 113
		<u>122 017</u>	<u>131 209</u>
<b>Kassa och bank</b>	9	1 103 364	911 390
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 225 381</u>	<u>1 042 599</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>57 562 711</u>	<u>57 550 967</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		49 412 267	49 412 267
Upplåtelseavgifter		5 258 853	5 258 853
Fond för yttre underhåll		846 754	621 835
		<u>55 517 874</u>	<u>55 292 955</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 085 368	-2 884 323
Årets resultat		-25 305	23 874
		<u>-3 110 673</u>	<u>-2 860 449</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>52 407 201</u>	<u>52 432 506</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 700 000	4 750 000
		<u>4 700 000</u>	<u>4 750 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		132 030	76 200
Skatteskulder		10 650	11 268
Övriga skulder	12	2 394	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	310 436	280 993
		<u>455 510</u>	<u>368 461</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>57 562 711</u>	<u>57 550 967</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
-Byggnad	0,25
-Div. ombyggnad	5-10
-Takreovering	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 dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteutgifter 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

	2012	2011
Årsavgifter	1 269 468	1 266 592
Hyror	1 008 702	991 837
Försäkringsersättning	141 953	-
Övriga intäkter	19 611	28 060
<b>Summa</b>	<b>2 439 734</b>	<b>2 286 489</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, städning & ventilationskontroll	176 616	126 809
Snöskottning	47 156	98 201
Reparationer och skador	440 351	211 142
Reparation fuktskada	129 212	196 989
El	100 750	118 621
Uppvärmning	615 714	560 533
Vatten	83 052	73 065
Sophämtning	76 718	53 694
Försäkringspremier	36 869	27 555
Fastighetsavgift bostäder	83 265	79 422
Fastighetsskatt lokaler	57 730	57 730
Övriga fastighetskostnader	21 680	18 594
Kabel TV	75 256	75 408
Styrelsearvoden	33 481	32 127
Sociala avgifter	9 017	10 094
Revisionsarvoden	14 125	14 250
Förvaltningsarvode	83 500	81 876
Övr externa tjänster	16 344	47 125
<b>Summa</b>	<b>2 100 836</b>	<b>1 883 235</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	9 290	7 968
Ränteintäkter skattefria	-	340
<b>Summa</b>	<b>9 290</b>	<b>8 308</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	164 955	164 535
<b>Summa</b>	<b>164 955</b>	<b>164 535</b>

## Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2012	2011
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	-2 004 131	-1 819 961
-Årets avskrivning enligt plan	-170 263	-184 170
	-2 174 394	-2 004 131
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>56 204 679</b>	<b>56 374 942</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	32 541 000	32 541 000
Mark	42 432 000	42 432 000
	74 973 000	74 973 000
Bostäder	69 200 000	69 200 000
Lokaler	5 773 000	5 773 000
	74 973 000	74 973 000

## Not 6 Maskiner , inventarier & anslutningsavgifter

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	505 764	433 948
-Nyanskaffningar under året	-	71 816
	505 764	505 764
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-372 338	-333 355
-Årets avskrivning ansl. bredband	-2 289	-2 289
-Årets avskrivning maskiner & inventarier	-35 986	-36 694
	-410 613	-372 338
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>95 151</b>	<b>133 426</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2012	2011
Utdebiterade kostnader	23 725	46 608
	<u>23 725</u>	<u>46 608</u>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Länsförsäkringar	27 140	23 299
ComHem	19 375	18 814
Upplupen Vattenintäkt 2012	9 097	-
<b>Summa</b>	<u>55 612</u>	<u>42 113</u>

### Not 9 Kassa och bank

SEB	471 217	465 044
Transaktionskonto Fastighetsägarna	632 147	446 346
<b>Summa</b>	<u>1 103 364</u>	<u>911 390</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	621 835	-2 884 323	23 874	52 432 506
Disposition enligt stämmobeslut				23 874	-23 874	
Avsättning yttre fond Uttag yttre fond			224 919	-224 919		
Årets resultat					-25 305	-25 305
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<u>49 412 267</u>	<u>5 258 853</u>	<u>846 754</u>	<u>-3 085 368</u>	<u>-25 305</u>	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>			<b>Totalt fritt eget kapital</b>		
	55 517 874			-3 110 673		52 407 201

### Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2012-12-31	Skuldbelopp 2011-12-31
SEBO	rörligt	rörlig	2 350 000	2 375 000
SEBO	rörligt	rörlig	2 350 000	2 375 000
<b>Summa</b>			<b>4 700 000</b>	<b>4 750 000</b>
Amortering kommande bokslutsperiod			50 000	50 000

### Not 12 Övriga skulder

Utlägg utbetalade januari 2013	2 394	-
	<b>2 394</b>	<b>-</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	161 672	157 646
Upplupna räntor	1 234	1 308
Upplupna revisionsarvode	14 000	14 000
Sita dec	1 998	3 019
Fjärrvärme	120 953	70 860
Bk Reparationer	-	6 068
BK Fastighetsskötsel dec	-	3 849
Vatten	-	9 381
Fortum el	9 753	10 538
Hissgruppen	-	3 488
SHB bg-avg	826	836
<b>Summa</b>	<b>310 436</b>	<b>280 993</b>

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### *Rapport om årsredovisningen*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borätten 14 för räkenskapsåret 2012-01-01 -- 2012-12-31.

### *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.

### *Revisorns 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 revisions sed 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 2012 och av föreningens 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 utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Borätten 14 för räkenskapsåret 2012-01-01 -- 2012-12-31.

*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.

*Revisorns 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 2013-06-03

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor