

Årsredovisning för
Brf Borätten 14

716420-0581

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Borätten 14

Org.nr 716420-0581

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2013, föreningens 15:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Morgan Neuman, ordförande
Miriam Tappert, sekreterare (lämnat föreningen)
Urban Willows, ledamot
Ingeborg Authried, ledamot
Adam Mirre, ledamot
Åke Persson, suppleant
Stefan Andersson, suppleant
Josefin Winell, suppleant

Styrelsen har under 2013 haft 12 antal protokollförda möten samt ett antal per capsulam beslut. Under året har Miriam Tappert flyttat från föreningen, Josefin Winell har vid våra styrelsemöten gått in som ordinarie. Stefan Andersson lämnade sin plats som suppleant pga vistelse i Asien större delen av året.

Revisor

Peter Neveling har varit revisor under verksamhetsåret.

Valberedningen

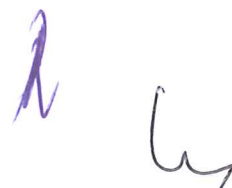
Valberedningen har bestått av Gerd Rexhed, sammankallande, och Öyvind Dyrkolbotn.

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Borätten 14 har till ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt för föreningens medlemmar utan begränsning i tiden.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Vattumannen 24 och Vattumannen 25. Fastigheterna består av två bostadshus byggda 1927.

Föreningen har 58 bostadslägenheter med bostadsrätt, 3 bostadslägenheter med hyresrätt och 5 lokaler med hyresrätt.



Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget IF. Som tilläggförsäkring har en styrelseansvarsförsäkring tecknats. För skadedjursbekämpning finns en skadedjursförsäkring tecknad hos Anticimex AB.

Den administrativa förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB och fastighetsskötseln har skötts av Panter Fastighetsförvaltning AB.

- Under året har 2 bostadsrätter överlåtits
- Föreningen har haft två städdagar.

| Resultat & ställning (tkr) | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 2 385 | 2 440 | 2 286 | 2 253 | 2 278 |
| Rörelseresultat | 303 | 130 | 180 | 82 | 402 |
| Res efter finansposter | 168 | - 25 | 24 | 177 | 571 |
| Balansomslutning | 57 618 | 57 563 | 57 551 | 57 603 | 57 858 |

Lån

Under året har föreningens lån amorterats ned med 50 tkr. Den totala låneskulden uppgick per 2013-12-31 till 4 650 tkr.

Föreningen avser att fortsätta att amortera på låneskulden under 2014.

Brf Borätten 14 är en solid förening med låg belåning. Avgifterna har varit oförändrade sedan 1 juli, 2009. Genomsnittsavgiften är cirka 336 kr per kvadratmeter bostadsyta.

Taxeringsvärde



2013 års taxeringsvärde för fastigheterna Vattumannen 24 och 25 uppgår till 83 361 tkr.

Ekonomisk plan

Föreningens nya ekonomiska plan, efter det att vindslägenheterna tillkommit, är registrerad hos Bolagsverket den 14 oktober 2004.

Drift och underhåll

- Under året 2013 har taket renoverats och målats om på 10:ans gårdshus.
- Ny fjärrvärmeanläggning har inköpts och är i drift sedan hösten 2013.
- På föreningens städdag gjordes en större uppfräschning av trädgården.
- Ny tvättmaskin har införskaffats till tvättstugan i 10:an.

- Toalett och hall på bottenvåningen har renoverats.
- Föreningen har sagt upp avtalet med ComHem. Ny leverantör blir Bredbandsbolaget.

Förslag till Resultatdisposition

Stämman har följande ansamlade förlust att behandla:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | - 3 335 592 |
| Årets resultat | 168 330 |
| | - 3 167 262 |

Styrelsen föreslår:

| | |
|--|--------------------|
| Att till fond för yttre underhåll avsättes | 250 083 |
| Att balansera i ny räkning | - 3 417 345 |
| | - 3 167 262 |

Förslaget till avsättning till fonden för yttre underhåll baseras på stadgarna, som föreskriver att ett belopp motsvarande lägst 0,3 % av fastigheternas gällande taxeringsvärde årligen skall avsättas till en fond för yttre underhåll.

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



Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2013-01-01- 2013-12-31</i> | <i>2012-01-01- 2012-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 2 384 952 | 2 439 734 |
| | | <u>2 384 952</u> | <u>2 439 734</u> |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Driftskostnader | 2 | -1 783 631 | -2 100 836 |
| Avskrivningar | | -298 531 | -208 538 |
| Rörelseresultat | | <u>302 790</u> | <u>130 360</u> |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 4 321 | 9 290 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -138 782 | -164 955 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>168 329</u> | <u>-25 305</u> |
| Resultat före skatt | | <u>168 329</u> | <u>-25 305</u> |
| Aktuell skatt | | - | - |
| Årets resultat | | <u>168 330</u> | <u>-25 305</u> |



Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2013-12-31</i> | <i>2012-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 56 361 989 | 56 204 679 |
| Maskiner och inventarier | 6 | 83 788 | 95 151 |
| Pågående arbete värmecentral | | - | 37 500 |
| | | <u>56 445 777</u> | <u>56 337 330</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>56 445 777</u> | <u>56 337 330</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Skattefordringar | | 42 937 | 42 680 |
| Övriga fordringar | 7 | 62 401 | 23 725 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 69 717 | 55 612 |
| | | <u>175 055</u> | <u>122 017</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | 9 | 996 866 | 1 103 364 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 171 921</u> | <u>1 225 381</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>57 617 698</u> | <u>57 562 711</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 10 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 49 412 267 | 49 412 267 |
| Upplåtelseavgifter | | 5 258 853 | 5 258 853 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 071 673 | 846 754 |
| | | <u>55 742 793</u> | <u>55 517 874</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 335 592 | -3 085 368 |
| Årets resultat | | 168 330 | -25 305 |
| | | <u>-3 167 262</u> | <u>-3 110 673</u> |
| Summa eget kapital | | <u>52 575 531</u> | <u>52 407 201</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 4 650 000 | 4 700 000 |
| | | <u>4 650 000</u> | <u>4 700 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 104 032 | 132 030 |
| Skatteskulder | | 7 420 | 10 650 |
| Övriga skulder | 12 | 799 | 2 394 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 279 916 | 310 436 |
| | | <u>392 167</u> | <u>455 510</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>57 617 698</u> | <u>57 562 711</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> | 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

| <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 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 22 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

| | 2013 | 2012 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 269 468 | 1 269 468 |
| Hyror | 1 032 735 | 1 008 702 |
| Försäkringsersättning | 62 401 | 141 953 |
| Övriga intäkter | 20 348 | 19 611 |
| Summa | 2 384 952 | 2 439 734 |

Not 2 Driftskostnader

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetskötsel, städning & ventilationskontroll | 99 080 | 176 616 |
| Snöskottning | 15 411 | 47 156 |
| Reparationer | 227 852 | 440 351 |
| Reparation skada | 67 651 | 129 212 |
| El | 98 816 | 100 750 |
| Uppvärmning | 659 695 | 615 714 |
| Vatten | 84 831 | 83 052 |
| Sophämtning | 86 744 | 76 718 |
| Försäkringspremier | 43 229 | 36 869 |
| Självrisk | 9 000 | - |
| Fastighetsavgift bostäder | 73 810 | 83 265 |
| Fastighetsskatt lokaler | 65 610 | 57 730 |
| Övriga fastighetskostnader | 12 318 | 21 680 |
| Kabel TV | 78 012 | 75 256 |
| Styrelsearvoden | 35 200 | 33 481 |
| Sociala avgifter | 8 813 | 9 017 |
| Revisionsarvoden | 15 375 | 14 125 |
| Förvaltningsarvode | 87 204 | 83 500 |
| Övr externa tjänster | 14 980 | 16 344 |
| Summa | 1 783 631 | 2 100 836 |

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | | |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter | 3 872 | 9 290 |
| Ränteintäkter skattefria | 449 | - |
| Summa | 4 321 | 9 290 |

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader till kreditinstitut | 138 782 | 164 955 |
| Summa | 138 782 | 164 955 |

A

W

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

| | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Byggnad | 34 213 817 | 34 213 817 |
| -Mark | 21 874 408 | 21 874 408 |
| -Ombyggnad | 2 704 907 | 2 290 848 |
| | <u>58 793 132</u> | <u>58 379 073</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -2 174 394 | -2 004 131 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -256 749 | -170 263 |
| | <u>-2 431 143</u> | <u>-2 174 394</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 56 361 989 | 56 204 679 |
| | | |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 38 113 000 | 32 541 000 |
| Mark | 45 248 000 | 42 432 000 |
| | <u>83 361 000</u> | <u>74 973 000</u> |
| | | |
| Bostäder | 76 800 000 | 69 200 000 |
| Lokaler | 6 561 000 | 5 773 000 |
| | <u>83 361 000</u> | <u>74 973 000</u> |

Not 6 Maskiner , inventarier & anslutningsavgifter

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 505 764 | 505 764 |
| -Nyanskaffningar under året | 30 419 | |
| | <u>536 183</u> | <u>505 764</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -410 613 | -372 338 |
| -Årets avskrivning ansl. bredband | -2 293 | -2 289 |
| -Årets avskrivning maskiner & inventarier | -39 489 | -35 986 |
| | <u>-452 395</u> | <u>-410 613</u> |
| | | |
| Redovisat värde vid årets slut | 83 788 | 95 151 |

A

U

Not 7 Övriga fordringar

| | 2013 | 2012 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Utdebiterade kostnader | 62 401 | 23 725 |
| | <u>62 401</u> | <u>23 725</u> |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förskottsbet. till Sthlm Vatten | 7 104 | - |
| Länsförsäkringar | 32 179 | 27 140 |
| ComHem | 19 800 | 19 375 |
| Upplupen vattenintäkt lokaler | 10 634 | 9 097 |
| Summa | <u>69 717</u> | <u>55 612</u> |

Not 9 Kassa och bank

| | | |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| SEB | 473 834 | 471 217 |
| Transaktionskonto Fastighetsägarna | 523 032 | 632 147 |
| Summa | <u>996 866</u> | <u>1 103 364</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 | 846 754 | -3 085 368 | -25 305 | 52 407 201 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | -25 305 | 25 305 | |
| Avsättning yttre fond Uttag yttre fond | | | 224 919 | -224 919 | | |
| Årets resultat | | | | | 168 330 | 168 330 |
| Belopp vid årets utgång | <u>49 412 267</u> | <u>5 258 853</u> | <u>1 071 673</u> | <u>-3 335 592</u> | <u>168 330</u> | |
| | Totalt bundet eget kapital | | | Totalt fritt eget kapital | | |
| | 55 742 793 | | | -3 167 262 | | 52 575 531 |




Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Långgivare | Konvertering / slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp 2013-12-31 | Skuldbelopp 2012-12-31 |
|--------------|---------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| SEBO | rörligt | rörlig | 2 325 000 | 2 350 000 |
| SEBO | rörligt | rörlig | 2 325 000 | 2 350 000 |
| Summa | | | 4 650 000 | 4 700 000 |

Amortering kommande bokslutsperiod 50 000 50 000

Not 12 Övriga skulder

| | | |
|--------------------------------|------------|--------------|
| Utlägg utbetalade januari 2014 | 799 | 2 394 |
| | 799 | 2 394 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 156 445 | 161 672 |
| Upplupna räntor | 1 137 | 1 234 |
| Upplupna revisionsarvode | 15 000 | 14 000 |
| Sita dec | 5 448 | 1 998 |
| Fjärrvärme | 92 033 | 120 953 |
| Fortum el | 9 066 | 9 753 |
| SHB bg-avg | 787 | 826 |
| Summa | 279 916 | 310 436 |

Underskrifter

Stockholm 2014-06-05



Morgan Neuman



Urban Willows



Adam Mirre



Ingeborg Authried



Josefin Winell

Min revisionsberättelse har
arkiverats 2014-06-05.

Peter Neovling
Autentiserad revision



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 2013-01-01 -- 2013-12-31.

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 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 mina uttalanden.

Uttalanden

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 2013 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 2013-01-01 -- 2013-12-31.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 2014-06-05


Peter Neveling
Auktoriserad revisor