

Årsredovisning för
Brf Borätten 14
716420-0581

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Brf Borätten 14

Org.nr 716420-0581

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2014, föreningens 16:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Morgan Neuman, ordförande
Josefin Winell, sekreterare
Urban Willows, ledamot
Ingeborg Authried, ledamot
Adam Mirre, ledamot
Göran Östling, suppleant
Hans Arwidsson, suppleant

Styrelsen har under 2014 haft 13 antal protokollförda plus en extra stämma den 12 oktober 2014 gällande förberedande beslut om ett eventuellt balkongbygge samt förberedande beslut om föreningen ska ta ut avgift för medlemmarna i samband med andra hands uthyrning. Föreningen har under året tagit ett antal per capsulam beslut.

Revisor

Auktoriserad revisor Peter Neveling har varit revisor under verksamhetsåret.

Valberedningen

Valberedningen har bestått av Ludwig Gsänger 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 Service Stockholm AB och fastighetskötseln har skötts av Panter Fastighetsförvaltning AB.

- Under året har 4 bostadsrätter överlåtits
- Föreningen har registrerat 9 st pantsättningar
- Föreningen har haft två städdagar

Resultat & ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 463	2 385	2 440	2 286	2 253
Rörelseresultat	288	303	130	180	82
Res efter finansposter	166	168	- 25	24	177
Balansomslutning	57 882	57 618	57 563	57 551	57 603

Lån

Under året har föreningens lån amorterats ned med 50 tkr. Den totala låneskulden uppgick per 2013-12-31 till 4 600 tkr.

Föreningen avser att fortsätta att amortera på låneskulden under 2015.

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

2014 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

- I januari 2014 upptäckte Fortum AB att shunt till Restaurang Wollmar inte fanns registrerad. Restaurang Wollmar måste snarast investera i ny anläggning.
 - Föreningen anslutit sig till Svenska Störningsjouren
 - Företaget Trädgårdsprakt har snyggtat till våra planteringar.
 - Ny tvättmaskin inköpt till 12;ans tvättstuga.
 - Muren i vår trädgård kommer att renoveras i början av år 2015, vår grannförening står för kostnaden.
- Beslut har tagits att byta snöskottnings entreprenör, de nya blir TS Gruppen AB.
- Föreningen sagt upp avtalet för fastighetsskötseln med Panter/Drenera AB.
 - Extra stämma den 12 oktober gällande ev balkongbygge samt om föreningen ska ta ut ersättning för andra hands uthyrningar.

Förslag till Resultatdisposition

Stämman har följande ansamlade förlust att behandla:

Balanserat resultat	- 3 417 345
Årets resultat	<u>165 835</u>
	- 3 251 510
Styrelsen föreslår:	
Att till fond för yttre underhåll avsättes	250 083
Att balansera i ny räkning	- <u>3 501 593</u>
	- 3 251 510

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.

Styrelsen har valt att följa Bokföringsnämndens regelverk K2 från och med 2014 01 01.

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>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 463 472	2 322 491
Övriga rörelseintäkter	2	-	62 461
Summa rörelseintäkter		2 463 472	2 384 952
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 772 959	-1 739 618
Personalkostnader	4	-43 367	-44 013
Avskrivningar		-359 301	-298 531
Summa rörelsekostnader		-2 175 627	-2 082 162
Rörelseresultat		287 845	302 790
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 663	4 321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 673	-138 782
Summa finansiella poster		-122 010	-134 461
Resultat efter finansiella poster		165 835	168 329
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		165 835	168 329
Skatter			
Årets resultat		165 835	168 330

Ru

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	56 039 675	56 361 989
Maskiner, inventarier och installationer	6	78 376	83 788
Summa materiella anläggningstillgångar		56 118 051	56 445 777
Summa anläggningstillgångar		56 118 051	56 445 777
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		43 201	105 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 239	69 717
Summa kortfristiga fordringar		155 440	175 055
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		1 608 547	996 866
Summa kassa och bank		1 608 547	996 866
Summa omsättningstillgångar		1 763 987	1 171 921
SUMMA TILLGÅNGAR		57 882 038	57 617 698

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		49 412 267	49 412 267
Upplåtelseavgifter		5 258 853	5 258 853
Fond för yttre underhåll		1 321 756	1 071 673
Summa bundet eget kapital		55 992 876	55 742 793
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 417 345	-3 335 592
Årets resultat		165 835	168 330
Summa fritt eget kapital		-3 251 510	-3 167 262
Summa eget kapital		52 741 366	52 575 531
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 600 000	4 650 000
Summa långfristiga skulder		4 600 000	4 650 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		198 801	104 032
Skatteskulder		4 140	7 420
Övriga skulder		-	799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		337 731	279 916
Summa kortfristiga skulder		540 672	392 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 882 038	57 617 698

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 292 000	20 292 000
Summa ställda säkerheter	20 292 000	20 292 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	107 år	(0,25%)
Ombyggnad	107 år	(5-30 år)
Maskiner	20%	(10-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 268 119	1 269 468
Hyror	1 075 442	1 047 920
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 314	5 103
Bredbandstillägg	106 597	-
	<u>2 463 472</u>	<u>2 322 491</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	-	62 401
Övrigt	-	60
Summa	-	62 461

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	37 536	36 874
Städning	59 474	56 821
Trädgårdsskötsel	17 290	5 385
Snöröjning	14 400	15 411
Reparationer	167 095	227 852
Reparation skada	-	67 651
El	95 600	98 816
Uppvärmning	701 160	659 695
Vatten	84 569	84 831
Sophämtning	86 262	86 744
Försäkringspremie	57 118	43 229
Självrisk	-	9 000
Fastighetsavgift bostäder	74 237	73 810
Fastighetsskatt lokaler	65 610	65 610
Övriga fastighetskostnader	14 219	12 898
Kabel-tv/Bredband/IT	166 437	78 012
Revisionsarvode	14 750	15 375
Förvaltningsarvode ekonomi	88 500	86 624
Juridiska åtgärder	11 275	-
Övriga externa tjänster	17 427	14 980
	<u>1 772 959</u>	<u>1 739 618</u>

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	35 500	35 200
Sociala kostnader	7 867	8 813
	<u>43 367</u>	<u>44 013</u>

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	34 213 817	34 213 817
-Ombyggnad	2 704 907	2 704 907
-Mark	21 874 408	21 874 408
	<u>58 793 132</u>	<u>58 793 132</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 431 143	-2 174 394
-Årets avskrivning enligt plan	-322 314	-256 749
	<u>-2 753 457</u>	<u>-2 431 143</u>
Redovisat värde vid årets slut	56 039 675	56 361 989
Taxeringsvärde		
Byggnader	38 113 000	38 113 000
Mark	45 248 000	48 248 000
	<u>83 361 000</u>	<u>86 361 000</u>
Bostäder	76 800 000	76 800 000
Lokaler	6 561 000	6 561 000
	<u>83 361 000</u>	<u>83 361 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	536 183	536 183
-Nyanskaffningar	31 575	-
	<u>567 758</u>	<u>536 183</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-452 395	-410 613
-Årets avskrivning enligt plan	-36 987	-41 782
	<u>-489 382</u>	<u>-452 395</u>
Redovisat värde vid årets slut	78 376	83 788

Not 7 Kassa och bank

	2014	2013
SEB	474 927	473 834
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 133 620	523 032
Summa	1 608 547	996 866

Not 8 Eget kapital

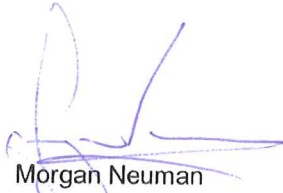
	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	49 412 267	5 258 853	1 071 673	-3 335 592	168 330	52 575 531
Disposition enligt stämmobeslut			250 083	-81 753	-168 330	
Årets resultat					165 835	165 835
Belopp vid årets utgång	49 412 267	5 258 853	1 321 756	-3 417 345	165 835	
			Totalt bundet eget kapital 55 992 876	Totalt fritt eget kapital -3 251 511		52 741 366

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>
SEBO	Rörligt	2,02%	2 300 000	2 325 000
SEBO	2018-01-28	3,16%	2 300 000	2 325 000
			4 600 000	4 650 000
Amortering kommande bokslutsperiod			50 000	50 000

Underskrifter

Stockholm 2015 - 06-09



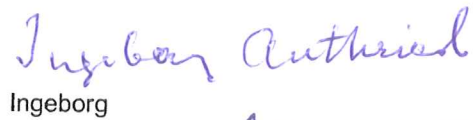
Morgan Neuman



Urban Willows



Josefin Winell



Ingeborg

AUTHRIED



Adam Mirre

Min revisionsberättelse har
lämnats 2015-06-09.

Robert Neovling
Auktionsvärd revisor

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 2014-01-01 --
-- 2014-12-31.

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 2014 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Borätten 14 för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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

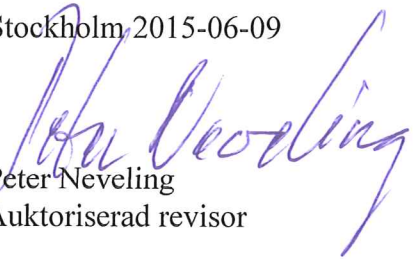
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-06-09


Peter Neveling
Auktoriserad revisor