

Årsredovisning för
Brf Borätten 14
716420-0581

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkning	10-11
Upplysningar till balansräkning	11-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 (org.nr 716420-0581) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vattumannen 24 och 25 i Stockholms kommun omfattande adresserna Wollmar Yxkullsgatan 10 och 12. Fastigheten byggdes år 1927. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
58	lägenheter, bostadsrätt	3531
3	lägenheter, hyresrätt	123
0	lokaler, bostadsrätt	-
5	lokaler, hyresrätt	364

På föreningens fastighet finns 0 parkeringsplatser

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia Försäkring. Styrelseansvar och Olycksfallsförsäkring* ingår. Vardia har avtal med skadedjursbekämpnings företaget Nomor AB. Obs bytt från If under 2015 pga orimliga premiehöjningar senaste två åren. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

***) Försäkringen ersätter**

- personskada som drabbar boende, eller förtroendevalda under uppdrag eller sammankomst för fastighetsägarens räkning, vid olycksfall eller överfall inom den försäkrade fastigheten.

Försäkringen ersätter inte

- hjälpmedel avsedda för idrottsutövning.
- sveda och värk.
- förlorad arbetsinkomst.
- skada som uppkommit genom smitta av bakterier eller virus.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-06-16 . På stämman deltog 16 medlemmar.
Extra föreningsstämma ägde rum 2015-02-18. 45 antal medlemmar deltog. På stämman

behandlades frågan om balkongbygge och *Röstning för eller emot föreningens förslag att tillåta bygge av balkonger.*

Styrelsen har utgjorts av:

Göran Östling	ordförande
Josefin Winell	sekreterare
Urban Willows	ledamot
Ingeborg Authried	ledamot
Adam Mire	ledamot
Morgan Neuman	suppleant
Ludwig Gsänger	suppleant
Hans Arwidsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingeborg Authried, Adam Mire, Josefin Winell och Hans Arwidsson

Föreningens firma tecknas av 2st ledamöter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. I och med balkongbygget har ett större antal pantsättningar än normalt hanterats och registrerats, 23st. Föreningen har haft två städdagar

Revisor har varit auktoriserad revisor Peter Neveling med Tomas Daae som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Öyvind Dyrkolbotn och Mikael Ågers, sammankallande, Öyvind Dyrkolbotn

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1995	Byte av VA-stammar, förbättrad sophantering, installation av dusch i vissa lägenheter, fasadrenovering mm
2003	Ombyggnad av råvindar till lägenheter
2011	Dagvatten brunnar på innergården
2013	Byte av fjärrvärmeanläggning
2014	2st nya frånluftsfläktar
2015	Renovering fönster mot gården
2015	Renovering Sockel och delar av fasad mot gården
2015	Renovering vädringsbalkonger
2015	33st nya Balkonger inkl 1 st Fransk som respektive bostadsrättshavare betalat via föreningen.

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. From 2016 sker en avgiftsförändring för de som byggt balkong som extra avsättning till underhållsfonden: På årsbasis 1% av ett prisbasbelopp för balkong respektive 0,5% för franskbalkong.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

2015 har varit mycket händelserikt:

- Muren i vår trädgård har renoverats, vår grannförening stod för kostnaden. Föreningen bekostade belysning i muren mot vår trädgård.
- Trädgården har fått nya rabatter. Flertal nya trädgårdsredskap har införskaffats.
- Avloppsrören i källaren i 12:an har akut lagats. Avloppsrören i källaren i både 10:an och 12:an ska bytas under 2016.
- Ett omfattande jobb har lagts på att utvärdera och förhandla med 4st balkongleverantörer. I detta ingick även renovering av sockeln mot gården, vädringsbalkongerna och fönster mot gården. Valet blev WMP
- Extra stämman 18 februari 2015 beslutade att de som vill ska få bygga balkong. Kopplat till detta ligger också att föreningen fått ett mycket förmånligt anbud från samma leverantör som balkongerna (WMP). Föreningen har i anbudsförfarandet inkluderat som extra jobb att renovera alla fönster, fasaden (sockeln) mot gården och alla befintliga vädringsbalkonger, vilket gör att föreningen drar nytta av omfattande samordningsvinster jämfört med om inga balkonger byggs. WMP har, i och med att ställningar funnits, på löpande uppdrag även renoverat skador på takfoten på flera ställen samt reparerat åskledaren. Självklart betalar de som bygger balkong för sin respektive balkong. Föreningen betalar för renoveringarna men har sparat väldigt mycket pengar. Bygglov balkonger mot gården vann laga kraft 2015-06-12. Avslag bygglov mot gatan 2015-05-07.

Dessa jobb har till största delen genomförts under andra halvåret 2015, visst jobb kvarstår under 2016. Styrelsen har till stor del projektlett detta själva och på så vis sparat stora kostnader.

- Klagomål med rökning på vädringsbalkonger har resulterat i att rökning förbjuden skyltar satts upp.
- 5st takstegar har satts upp för förbättrad säkerhet snöskottning.
- Hissvagnar mm är bytta.
- Nya golvmattor till entren
- Drop Coffee har mot ersättning getts tillstånd att under dagtid nyttja en tvättstuga. Drop Coffee har beviljats och på egen bekostnad satt upp en markis.

- Bytt städfirma från PZ Städ till Skurgubben städservice AB
- En arborist har inspekterat vår fina trädgård och kommit med råd.
- Restaurangens fläkt är bytt på Wollmars bekostnad.
- Byarum soffa 155 cm inköpt till gården.
- Barnens sandlåda och förvaringslådan för leksaker är renoverad samt ny sand har införskaffats.
- Ökad frekvens på kartonghämtning genomförd, Drop Coffee betalar.
- Ordinarie stämma 16 juni beslutade att föreningen ska debitera medlemmen 10% av ett basbelopp per år när medlem vill hyra ut i andra hand.
- Regler för ombyggnation uppdaterad.
- Radon mätning har genomförts men miljöförvaltning anser att för få lägenheter uppmätts varför kompletterande mätning skall göras 2016Q4.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 58 st. Under året har 2 st. tillkommit samt 2 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 58 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Fastighetsskötseln har skötts av RJ Förvaltning samt av Styrelsen själva

Ekonomi

Lån

Under året har föreningens lån amorterats ned med 50 tkr. Den totala låneskulden uppgick per 2015-12-31 till 4 550 tkr. Föreningen avser att fortsätta att amortera på låneskulden under 2016.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	2514	2463	2385	2440
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1	166	168	-25
Soliditet (%)	85%	91%	91%	97%

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 501 594
Årets resultat	<u>-656</u>
Summa	-3 502 250

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 82 733
Överföring till Fond för yttre underhåll	250 083
Att balansera till nästa år	<u>-3 669 600</u>
Summa	- 3 502 250

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.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 513 546	2 463 472
Övriga rörelseintäkter	2	11 125	-
Summa rörelseintäkter		2 524 671	2 463 472
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 010 510	-1 761 772
Övriga externa kostnader	4	-17 679	-11 187
Personalkostnader och arvoden	5	-43 920	-43 367
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 202	-359 301
Summa rörelsekostnader		-2 426 311	-2 175 627
Rörelseresultat		98 360	287 845
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		735	2 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 751	-124 673
Summa finansiella poster		-99 016	-122 010
Resultat efter finansiella poster		-656	165 835
Resultat före skatt		-656	165 835
Skatter			
Årets resultat		-656	165 835

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	55 717 361	56 039 675
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	46 488	78 376
Pågående arbeten		3 969 605	-
Summa materiella anläggningstillgångar		59 733 454	56 118 051
Summa anläggningstillgångar		59 733 454	56 118 051
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		48 780	43 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 912	112 239
Summa kortfristiga fordringar		128 692	155 440
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		2 481 971	1 608 547
Summa kassa och bank		2 481 971	1 608 547
Summa omsättningstillgångar		2 610 663	1 763 987
SUMMA TILLGÅNGAR		62 344 117	57 882 038

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 671 120	54 671 120
Fond för yttre underhåll		1 571 839	1 321 756
Summa bundet eget kapital		56 242 959	55 992 876
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 501 594	-3 417 345
Årets resultat		-656	165 835
Summa fritt eget kapital		-3 502 250	-3 251 510
Summa eget kapital		52 740 709	52 741 366
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 550 000	4 600 000
Summa långfristiga skulder		4 550 000	4 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		776 016	198 801
Skatteskulder		5 726	4 140
Övriga skulder		3 931 868	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		339 798	337 731
Summa kortfristiga skulder		5 053 408	540 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 344 117	57 882 038

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<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.

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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	107 år	(107 år)
Ombyggnad	107 år	(107 år)
Maskiner	20%	(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

	2015	2014
Årsavgifter	1 269 468	1 268 119
Hyror	1 085 471	1 075 442
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 239	13 314
Bredbandstillägg	142 368	106 597
	<u>2 513 546</u>	<u>2 463 472</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övrigt	11 125	-
Summa	<u>11 125</u>	<u>-</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	42 500	37 536
Städning	83 548	59 474
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 056	-
Trädgårdsskötsel	18 734	17 290
Snöröjning	103 380	14 400
Reparationer	187 864	167 095
Ei	93 986	95 600
Uppvärmning	694 677	701 160
Vatten	86 407	84 569
Sophämtning	75 687	86 262
Försäkringspremie	63 561	57 118
Fastighetsavgift bostäder	75 823	74 237
Fastighetsskatt lokaler	65 610	65 610
Övriga fastighetskostnader	15 640	9 407
Kabel-tv/Bredband/IT	193 804	166 437
Revisionsarvode	15 500	14 750
Förvaltningsarvode ekonomi	91 376	88 500
Juridiska åtgärder	-	11 275
Övriga externa tjänster	13 624	11 052
	<u>1 927 777</u>	<u>1 761 772</u>
Underhåll		
Byggnad	82 733	-
	<u>82 733</u>	<u>-</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 010 510</u>	<u>1 761 772</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	2 879	4 812
Konsultarvode	14 800	6 375
Summa	17 679	11 187

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	35 550	35 500
Sociala kostnader	8 370	7 867
	43 920	43 367

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal.

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
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
	58 793 132	58 793 132
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 753 457	-2 431 143
-Årets avskrivning enligt plan	-322 314	-322 314
	-3 075 771	-2 753 457
Redovisat värde vid årets slut	55 717 361	56 039 675

Taxeringsvärde

Byggnader	38 113 000	38 113 000
Mark	45 248 000	45 248 000
	83 361 000	83 361 000
Bostäder	76 800 000	76 800 000
Lokaler	6 561 000	6 561 000
	83 361 000	83 361 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	567 758	536 183
-Nyanskaffningar	-	31 575
	567 758	567 758
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-489 382	-452 395
-Årets avskrivning enligt plan	-31 888	-36 987
	-521 270	-489 382
Redovisat värde vid årets slut	46 488	78 376

Not 8 Kassa och bank

SEB	474 927	474 927
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 007 044	1 133 620
Summa	2 481 971	1 608 547

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	54 671 120	1 321 756	-3 417 345	165 835	52 741 366
Disposition enligt stämmobeslut		250 083	-84 249	-165 835	
Årets resultat				-656	-656
Belopp vid årets utgång	54 671 120	1 571 839	-3 501 594	-656	
	Totalt bundet eget kapital 56 242 959		Totalt fritt eget kapital -3 502 250		52 740 709

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
SEBO	Rörligt	1,05%	2 275 000	2 300 000
SEBO	2018-01-28	3,16%	2 275 000	2 300 000
			4 550 000	4 600 000
Amortering kommande bokslutsperiod			50 000	50 000

Underskrifter

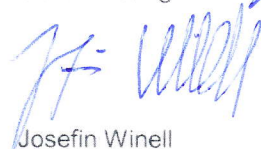
Stockholm 2016 - 05-30



Göran Östling



Urban Willows



Josefin Winell

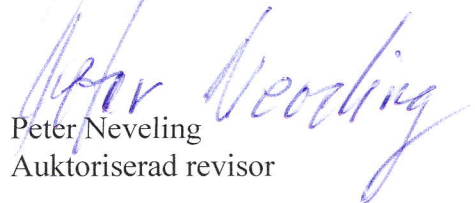


Ingeborg Authried



Adam Mirre

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-30.



Peter Neveling
Auktoriserad 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 2015-01-01 --
-- 2015-12-31.

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 2015 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 av Brf Borätten 14 för räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31.

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 revisionsd 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 ersättningsskyldig 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 2016-05-30


Peter Neveling
Auktoriserad revisor