Bostadsrättsföreningen Ätten 4

Org nr 769607-4926

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1--3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5--6
Noter	7--11
Revisionsberättelse	12--13

Styrelsen för **Bostadsrättsföreningen Ätten 4** i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bildande

Föreningen bildades i augusti 2001 och föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-09-11.

Historik

Redan på våren 2002 beslöt medlemmarna i Brf Ätten 4 med god marginal på köpstämman, att köpa fastigheten av Svenska Bostäder. Köpekontrakt skrevs med Svebo på försommaren samma år.

Från och med 1 april 2002 gällde den nya stopplagen som den dåvarande regeringen genomfört. Köpet stoppades då av Länsstyrelsen som inte gav sitt medgivande till fastighetsförvärvet. Länsstyrelsens beslut överklagades senare till Boverket, som då var högsta instans enligt svensk lag. Även Boverket nekade oss på tveksamma grunder till att få köpa fastigheten.

Med hjälp av Centrum för Rättvisa och deras jurist Gunnar Strömmer startade en lång överklagandeprocess inom svenskt rättväsen. Den slutade med att Boverkets beslut underkändes, att neka oss köp av fastigheten. Ärendet gick tillbaka till Boverket som då skulle ompröva sitt tidigare beslut. Efter mycket lång tid och ytterligare ett regimskifte i Stockholms Stadshus, kom beskedet från Boverket att de godkänner köpet, som vi nu har genomfört en andra gång.

Fastighetsförvärv

Fastigheten Ätten 4 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i november 2007 och köpeskillingen betalades torsdagen den 20 december 2007.

Förvaltningsobjekt

Föreningen innehar tomträtt till samt förvaltar fastigheten Ätten 4 i Stockholms kommun och län.

Fastigheten Ätten 4 har blivit K-märkt i augusti 2008 av Stockholms Stadsmuseum. K-märkningen är grön, vilket innebär att fastigheten har bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detta medför att Stockholms Stadsmuseum alltid bör tillfrågas före om-, till- och andra byggnationsarbeten som kräver bygglov.

Föreningens fastighet är bebyggd med 3 st bostadshus uppförda 1967, innehållande 72 st lägenheter (BOA 5 808 kvm), 6 st lokaler (LOA 32 kvm), som hyrs ut till medlemmar och företag, samt en miljöstuga.

Av föreningens 72 st bostadsrättslägenheter upplåts 12 st med hyresrätt.

Dessutom finns 57 st parkeringsplatser varav 12 st är el-platser.

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2012 uppgår till 83 st.

Överlåtelser av bostadsrätter

Under året har 9 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Francisco Casado	Ordförande
Ulrika Jädestam	Ledamot
Eva Lindeman	Ledamot
Anitha Ulfberg	Ledamot
Carina Fredriksen	Suppleant

Valberedning

Ergin Munoglu
Ljiljana Brdarac

Revisor

Eva Stein	Revisor
Margaretha Sjöblom	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter varav två i förening.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden samt ett antal ej protokollförda arbetsmöten och sammanträden.

Förvaltning

Förvaltningen av tekniska installationer ansvarar Växthuset Utveckling AB för.
Fastighetsförvaltning har föreningen skött i egen regi.
Ekonomisk förvaltning har RedKom i Stockholm AB ansvarat för.
Föreningens hissar servas och sköts om av ManKan Hiss AB.
Cleanwise Services ansvarar för fastighetens trappstädning.
Vinterväghållningen har 247 Storstaden AB ansvarat för.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar gäller fullvärde.

Stadgeenlig besiktning

DEKRA Industrial AB har i april 2012 utfört den årlig besiktning av föreningens hissar.
OVK-besiktning och provtryckning har under föregående år utförts av Bravida Sverige AB.

Arvoden

Arvoden för 2011 har utbetalts till styrelseledamöter under verksamhetsåret. Styrelsearvoden för 2012 kommer att utbetalas under 2013 enligt årsstämmans beslut. Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.

Föreningslokal

Bostadsrättsföreningen har ingen egen möteslokal.

Medlemskap i Fastighetsägarna

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna där man bland annat kan få hjälp med diverse viktiga frågor. Information och erbjudanden finns på deras hemsida www.fastighetsagarna.se.

Året 2012

Under 2012 har följande skett:

- asfaltsarbeten har utförts, samtliga håligheter har asfalterats.
- ventilationsrenoveringen har färdigställts med Bravida Sverige AB som entreprenör.
- upphandling av en molok för hushållssopor har slutförts.
- delar av föreningens gräsytor har fått ny jord och nytt sått gräs.
- en städdag har genomförts under hösten 2012.
- föreningen sköter fastighetsförvaltningen och trädgårdsskötseln i egen regi.

Planerad investering under kommande år

Planering av takrenovering, fasadarbeten, renovering av trapphus och hissar mm har påbörjas under 2011 och har även fortgått under detta år.
Planering för gårdarnas utformning och investeringar är sedan länge under bearbetning av styrelsen.
Med tanke på alla dessa kommande investeringar kommer offerter tas in från flera företag och med hjälp av konsulter/experter på området planerar vi upphandling och senare kontroll och besiktning av utfört arbete.
Tankar om framtida åtgärder är byte av samtliga fönster, en stor kostnad på ca 2 miljoner, men den medför att värmekostnaden minskar och det blir mindre drag i lägenheterna.

Årets resultat och förslag till resultatdisposition

Resultat enligt resultaträkningen är -211 456 SEK. Årsstämman föreslås besluta:

att ingen planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll görs.

att det återstående underskottet -211 456 SEK belastar balanserat resultat som därefter uppgår till -1 185 909 SEK vilket balanseras i ny räkning.

Årsavgifter

Styrelsen föreslår att ingen höjning av årsavgifter eller parkeringsplatsavgifter sker för år 2013, dock kan årsavgifter och parkeringsplatsavgifter komma att höjas under 2014 beroende på då rådande ränteläge, beslut tages under budgetarbetet för 2014 i oktober detta år.

Slutord

Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete.

Resultaträkning	**Not**	**120101**	**110101**
SEK		**-121231**	**-111231**
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	**4 015 704**	**3 933 268**
Föreningens kostnader			
Drift	3, 4, 5	-2 180 614	-2 194 726
Fastighetsskatt		-99 810	-95 274
Avskrivningar	8, 9	-706 913	-652 554
		-2 987 337	-2 942 554
Resultat före finansiella poster		**1 028 367**	**990 714**
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	6	19 033	45 537
Räntekostnader	7	-1 264 315	-1 299 532
		-1 245 282	-1 253 995
Resultat efter finansiella poster		**-216 915**	**-263 281**
Skatt p g a ändrad taxering		5 459	-
Årets resultat		**-211 456**	**-263 281**

Balansräkning

SEK	Not	121231	111231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheten Ätten 4	8	58 884 456	56 949 271
Maskiner och inventarier	9	627 951	678 481
Pågående nyanläggningar	10	-	2 289 068
		59 512 407	59 916 820
Summa anläggningstillgångar		**59 512 407**	**59 916 820**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		21 099	18 612
Förutbetalda kostnader	11	147 285	140 925
		168 384	159 537
Kassa och bank		1 788 065	2 231 232
Summa omsättningstillgångar		**1 956 449**	**2 390 769**
SUMMA TILLGÅNGAR		**61 468 856**	**62 307 589**

Balansräkning

SEK	Not	121231	111231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		24 672 550	24 672 550
Upplåtelseavgifter		1 880 413	1 880 413
Fond för yttre underhåll		224 000	224 000
		26 776 963	26 776 963
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-974 453	-711 172
Årets resultat		-211 456	-263 281
		-1 185 909	-974 453
Summa eget kapital		**25 591 054**	**25 802 510**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	13	35 000 000	35 000 000
Summa långfristiga skulder		**35 000 000**	**35 000 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		142 976	769 878
Skatteskulder		103 949	95 266
Övriga skulder		42 131	21 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	588 746	618 098
Summa kortfristiga skulder		**877 802**	**1 505 079**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**61 468 856**	**62 307 589**
Ställda säkerheter	15	**35 000 000**	**35 000 000**
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper, är oförändrade jämfört med föregående år, om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar enligt plan görs baserat på anläggningstillgångarnas anskaffningsvärden och bedömd ekonomisk livslängd. Härvid används följande avskrivningstider alternativt procentsatser per år:

Byggnader och mark	Rak avskrivningsplan med 1% per år.
Ombyggnader	40 -50 år
Markanläggningar	10 - 20 år
Inventarier	5 - 20 år

Not 2 Föreningens intäkter	2012	2011
Årsavgifter bostäder	2 739 123	2 705 304
Hyresintäkter bostäder	904 731	888 762
Hyresintäkter lokaler o reklampelare	106 241	89 827
Hyresintäkter P-platser	251 422	237 594
Övriga intäkter	14 187	11 781
	4 015 704	**3 933 268**

Not 3 Driftskostnader	2012	2011
Fastighetsskötsel och städning	44 200	66 600
Reparationer	66 895	108 827
El	116 364	121 653
Uppvärmning	793 358	817 071
Vatten o avlopp	124 487	98 808
Sophämtning	136 402	150 982
Fastighetsförsäkring	40 197	36 011
Tomträttsavgälder	360 400	360 400
Kabel-TV och fibernätanslutning	46 148	45 703
Förvaltningskostnader	287 858	258 815
Övriga avgifter	16 662	43 259
Övriga driftskostnader	147 643	86 597
	2 180 614	**2 194 726**

Noter

Not 4 Arvoden, löner, andra ersättn och soc. avg.	2012	2011
Styrelse		
Styrelsearvoden	89 000	79 000
Löner och övriga arvoden	15 000	10 000
	104 000	89 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	32 676	27 964
Totala arvoden, löner, andra ersättn och soc. avg.	**136 676**	**116 964**

Not 5 Revisionsarvoden	2012	2011
Revisorer		
Allegretto Revision AB	12 500	12 500
Föreningsvald	999	999
	13 499	**13 499**

Not 6 Ränteintäkter	2012	2011
Ränteintäkter bank	18 245	45 325
Ränteintäkter hyresfordringar	788	204
Övriga ränteintäkter	-	8
	19 033	**45 537**

Not 7 Räntekostnader	2012	2011
Räntekostnader för fastighetslån	1 262 632	1 299 532
Övriga räntekostnader	1 683	-
	1 264 315	**1 299 532**

Noter

Not 8 Byggnader och mark

Byggnad	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	42 829 928	42 829 928
Nyanskaffningar	2 591 568	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 421 496	42 829 928
Ingående avskrivningar	-1 630 657	-1 026 102
Årets avskrivningar	-656 383	-604 555
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 287 040	-1 630 657
Utgående planenligt restvärde	43 134 456	41 199 271
Byggnadens taxeringsvärde	39 153 000	39 153 000
Mark (Föreningen innehar tomträtt)		
Anskaffningsvärde beräknat till 40% av köpeskillingen.	15 750 000	15 750 000
Totalt byggnader och mark	**58 884 456**	**56 949 271**
Taxeringsvärde byggnader och mark	59 353 000	59 353 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	813 156	509 346
Nyanskaffningar	-	303 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	813 156	813 156
Ingående avskrivningar	-134 675	-86 676
Årets avskrivningar	-50 530	-47 999
Utgående ackumulerade avskrivningar	-185 205	-134 675
Utgående planenligt restvärde	**627 951**	**678 481**

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2012	2011
Bravida Sverige AB, entreprenör ventilation	-	2 090 000
Hyra lägenhet ventilationsarbete	-	11 100
Konsultarvode PCB o ventilation H H Engineering	-	181 722
Stockholms Stad, bygglov ventilation	-	6 246
	0	**2 289 068**

Noter

Not 11 Förutbetalda kostnader

	2012	2011
Förutbetalda hyreskostnader	90 100	90 100
Förutbetalda försäkringspremier	37 886	36 753
Övriga förutbetalda kostnader	19 299	14 072
	147 285	**140 925**

Not 12 Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre under-hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 672 550	1 880 413	224 000	-711 172	-263 281
Resultatdisposition				-263 281	263 281
Sålda lägenheter	0	0			
Avsättning Yttre u-fond			0		
Årets resultat					-211 456
Utgående balans	**24 672 550**	**1 880 413**	**224 000**	**-974 453**	**-211 456**

Not 13 Långfristiga skulder

	Räntesats	Ränteändring	2012 Belopp	2011 Belopp
Fastighetslån Swedbank	3,730%	2013-10-25	8 000 000	8 000 000
Fastighetslån Swedbank	3,010%	2017-09-25	8 000 000	8 000 000
Fastighetslån Swedbank	2,650%	2014-09-25	4 000 000	4 000 000
Fastighetslån Swedbank	2,920%	2017-09-25	15 000 000	15 000 000
			35 000 000	**35 000 000**

Not 14 Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Upplupna räntekostnader	266 134	176 826
Förutbetalda hyror och avgifter	152 415	310 728
Övriga poster	170 197	130 544
	588 746	**618 098**

Noter

Not 15 Ställda säkerheter	2012	2011
Pantbrev i fast egendom	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	**35 000 000**

Stockholm 2013 - 03 - 22

Anitha Ulfberg

Eva Lindeman

Ulrika Jädestam

Francisco Casado
Ordförande

Min revisionsberättelse har avgivits 2013 - 04 - 11

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Allegretto
Revision AB

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Ätten 4
Org.nr 769607-4926

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ätten 4 för räkenskapsåret 2012.

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 2012 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 förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ätten 4 för år 2012.

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 och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 april 2013

Eva Stein
Auktoriserad revisor