Bostadsrättsföreningen Ätten 4

Org nr 769607-4926

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1--3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5--6
Noter	7--10
Revisionsberättelse	11--12

Styrelsen för **Bostadsrättsföreningen Ätten 4** i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

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 10 st med hyresrätt.

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

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2013 uppgår till 79 st.

Överlåtelser av bostadsrätter

Under året har 6 st lägenhetsöverlåtelser och 2 st lägenhetsupplåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Anders Blomberg	Ordförande	
Ulrika Jädestam	Ledamot	
Ia Hamn	Ledamot	
Anitha Ulfberg	Ledamot	
Ergin Munoglu	Ledamot	Avgått under mars 2014
Sarajlic Behdzet	Ledamot	Avgått under mars 2014
Basman Shaba	Ledamot	Avgått under mars 2014
Carina Fredriksen	Suppleant	
Inger Persson	Suppleant	
Rabi Ousi	Suppleant	

Valberedning

Stefan Persson
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 12 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 2013 utfört den årlig besiktning av föreningens hissar.
OVK-besiktning och provtryckning har ägt rum under år 2013 och utförts av Scandvik AB.

Arvoden

Arvoden för 2012 har utbetalts till styrelseledamöter under verksamhetsåret. Styrelsearvoden för 2013 kommer att utbetalas under 2014 enligt årsstämmans beslut. Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.

Föreningslokal

Bostadsrättsföreningen har ordnat en egen möteslokal för styrelsemöten mm i källaren på Sibbarpsgränd 23.

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 2013

Under 2013 har följande skett:

- asfaltsarbeten har utförts, samtliga håligheter har asfalterats.
- en Bauer PipeJet har installerats i undercentralen för bättre värmeflöde och minskade fjärrvärmekostnader.
- en molok för hushållssopor och en molok för matavfall har ersatt de gamla sopstationerna.
- delar av fasaden på byggnaderna mot parkeringsplatsen har lagats.
- byte av samtliga belysningsarmaturer i föreningens fastighet har påbörjats.
- upphandling av renovering/byte av trapphusfönster och trapphusdörrar har genomförts.
- Upphandling av nya hissar till Sibbarpsgränd 23 och 39 har även genomförts.
- två städdag har genomförts under året, en på våren inkl container och en på hösten.

Planerad investering under kommande år

Renovering/byte av trapphusfönster, trapphusdörrar och hissar kommer att ske under 2014/2015, målning av trapphusen är planerad att utföras direkt efter det att ovan renovering/byte är avklarad.
Planering för gårdarnas utformning och investeringar är sedan länge under bearbetning av styrelsen.
Tankar om framtida åtgärder är byte av samtliga fönster, omfärgning och lagning av fasader samt lagning och renovering av byggnadernas betongkonstruktioner i grund, loftgångar och balkonger.
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.
Föreningen kommer att rusta upp parkeringen under 2014.

Årets resultat och förslag till resultatdisposition

Resultat enligt resultaträkningen är -267 392 SEK. Årsstämman föreslås besluta:

att planmässig avsättning på 184 014 SEK till fonden för yttre underhåll görs.

att det återstående underskottet -267 392 SEK belastar balanserat resultat som därefter uppgår till -1 637 315 SEK vilket balanseras i ny räkning.

Årsavgifter

Styrelsen föreslår att ingen höjning av årsavgifter eller parkeringsplatsavgifter sker för år 2014, dock kan årsavgifter och parkeringsplatsavgifter komma att höjas under 2015 beroende på då rådande ränteläge, beslut tages under budgetarbetet för 2015 i oktober detta år.

Slutord

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

Resultaträkning	**Not**	**130101**	**120101**
SEK		**-131231**	**-121231**
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	**4 097 718**	**4 015 704**
Föreningens kostnader			
Drift	3, 4, 5	-2 499 661	-2 180 614
Fastighetsskatt		-88 500	-99 810
Avskrivningar	8, 9	-721 577	-706 913
		-3 309 738	-2 987 337
Resultat före finansiella poster		**787 980**	**1 028 367**
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter	6	20 304	19 033
Räntekostnader	7	-1 075 676	-1 264 315
		-1 055 372	-1 245 282
Resultat efter finansiella poster		**-267 392**	**-216 915**
Skatt p g a ändrad taxering		-	5 459
Årets resultat		**-267 392**	**-211 456**

Balansräkning

SEK	Not	131231	121231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheten Ätten 4	8	58 404 943	58 884 456
Maskiner och inventarier	9	882 635	627 951
		59 287 578	59 512 407
Summa anläggningstillgångar		**59 287 578**	**59 512 407**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		57 936	21 099
Skattefordringar		1 178	-
Övriga fordringar		1 238	-
Förutbetalda kostnader	10	159 502	147 285
		219 854	168 384
Kassa och bank		4 424 318	1 788 065
Summa omsättningstillgångar		**4 644 172**	**1 956 449**
SUMMA TILLGÅNGAR		**63 931 750**	**61 468 856**

Balansräkning

SEK	Not	131231	121231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		25 337 914	24 672 550
Upplåtelseavgifter		3 915 049	1 880 413
Fond för yttre underhåll		224 000	224 000
		29 476 963	26 776 963
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 185 909	-974 453
Årets resultat		-267 392	-211 456
		-1 453 301	-1 185 909
Summa eget kapital		**28 023 662**	**25 591 054**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	12	35 000 000	35 000 000
Summa långfristiga skulder		**35 000 000**	**35 000 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		205 392	142 976
Skatteskulder		-	103 949
Övriga skulder		47 820	42 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	654 876	588 746
Summa kortfristiga skulder		**908 088**	**877 802**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**63 931 750**	**61 468 856**
Ställda säkerheter	14	**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	2013	2012
Årsavgifter bostäder	2 877 971	2 739 123
Hyresintäkter bostäder	837 258	904 731
Hyresintäkter lokaler o reklampelare	110 494	106 241
Hyresintäkter P-platser	263 966	251 422
Övriga intäkter	8 029	14 187
	4 097 718	**4 015 704**

Not 3 Driftskostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel och städning	52 250	44 200
Reparation och underhåll	222 702	66 895
El	127 795	116 364
Uppvärmning	792 351	793 358
Vatten o avlopp	104 489	124 487
Sophämtning	81 927	136 402
Fastighetsförsäkring	41 672	40 197
Tomträttsavgälder	360 400	360 400
Kabel-TV och fibernätanslutning	46 222	46 148
Förvaltningskostnader	294 681	287 858
Övriga avgifter	295 064	16 662
Övriga driftskostnader	80 108	147 643
	2 499 661	**2 180 614**

Not 4 Revisionsarvoden	2013	2012
Allegretto Revision AB	12 500	12 500
Föreningsvald	999	999
	13 499	**13 499**

Noter

Not 5 Arvoden, löner, andra ersättn och soc. avg.	**2013**	**2012**
Styrelsearvoden	84 000	89 000
Löner och övriga arvoden	25 000	15 000
	109 000	104 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	34 247	32 676
Totala arvoden, löner, andra ersättn och soc. avg.	**143 247**	**136 676**

Not 6 Ränteintäkter	**2013**	**2012**
Ränteintäkter bank	20 188	18 245
Ränteintäkter hyresfordringar	116	788
	20 304	**19 033**

Not 7 Räntekostnader	**2013**	**2012**
Räntekostnader för fastighetslån	1 074 389	1 262 632
Övriga räntekostnader	1 287	1 683
	1 075 676	**1 264 315**

Not 8 Byggnader och mark

Byggnad	**2013**	**2012**
Ingående anskaffningsvärde	45 421 496	42 829 928
Nyanskaffningar	186 176	2 591 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 607 672	45 421 496
Ingående avskrivningar	-2 287 040	-1 630 657
Årets avskrivningar	-665 689	-656 383
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 952 729	-2 287 040
Utgående planenligt restvärde	42 654 943	43 134 456
Byggnadens taxeringsvärde	38 138 000	39 153 000
Mark (Föreningen innehar tomträtt)		
Anskaffningsvärde beräknat till 40% av köpeskillingen.	15 750 000	15 750 000
Totalt byggnader och mark	**58 404 943**	**58 884 456**
Taxeringsvärde byggnader och mark	61 338 000	59 353 000

Noter

Not 9 Maskiner och inventarier	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	813 156	813 156
Nyanskaffningar	310 572	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 123 728	813 156
Ingående avskrivningar	-185 205	-134 675
Årets avskrivningar	-55 888	-50 530
Utgående ackumulerade avskrivningar	-241 093	-185 205
Utgående planenligt restvärde	**882 635**	**627 951**

Not 10 Förutbetalda kostnader	2013	2012
Förutbetalda hyreskostnader	90 100	90 100
Förutbetalda försäkringspremier	41 624	37 886
Övriga förutbetalda kostnader	27 778	19 299
	159 502	**147 285**

Not 11 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	-974 453	-211 456
Resultatdisposition				-211 456	211 456
Sålda lägenheter	665 364	2 034 636			
Avsättning Yttre u-fond					
Årets resultat					-267 392
Utgående balans	**25 337 914**	**3 915 049**	**224 000**	**-1 185 909**	**-267 392**

Not 12 Långfristiga skulder

	Räntesats	Ränteändring	2013 Belopp	2012 Belopp
Fastighetslån Swedbank	3,120%	2016-09-26	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**

Noter

Not 13 Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Upplupna räntekostnader	207 628	266 134
Förutbetalda hyror och avgifter	296 390	152 415
Övriga poster	150 858	170 197
	654 876	**588 746**

Not 14 Ställda säkerheter	2013	2012
Pantbrev i fast egendom	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	**35 000 000**

Stockholm 2014 - 03 - 03

Anitha Ulfberg

Ia Hamn

Ulrika Jädestam

Anders Blomberg
Ordförande

Min revisionsberättelse har avgivits 2014 - 03 - 31

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 2013.

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 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 2103.

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 31 mars 2014

Eva Stein
Auktoriserad revisor