

# ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsföreningen Räkningen 1

Org nr. 716419-8272

ÅR 2013

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret : 2013

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-02. Senaste registrerings- och kungörelsedatum för föreningens stadgar: 1988-05-24

#### Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Tomt nr 1 i kvarteret Räkningen i Hägersten Stockholms kommun

Adress: Arvodesvägen 19 - 23, 129 33 Hägersten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmars lägenheter

Byggnaden uppvärms med bergvärme i kombination med fjärrvärme.

Senaste taxeringsvärde (2013) 12 956 000kr varav mark 5 280 000kr

Fastighetens värde enligt av JAEGER & J:SON i januari 2012 utförd värdering: 27 milj kronor

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av ett flerbostadshus med de utvändiga måtten 10 x 40 meter innehållande 24 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 1.086 kvm. Härtill kommer en lokalyta på 85 kvm. Fastighetens värdeår är 1970.

#### Lägenheter

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 2 bostäder med hyresrätt (2 st 2:or 52kvm)

Lägenhetsfördelning: 6 st i rok (24kvm), 12 st 2 rok (52kvm) samt 6 st 2 rok (53kvm)

Andelstal enligt ekonomisk plan: 2,93% (24kvm), 6,27% (52kvm), 6,50%(53kvm)

Aktuella andelstal för fördelning av föreningens kostnader:

2,4552%(24kvm), 5,2553%(52kvm), 5,4573%(53kvm)

## Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som gäller för åren fram till och med år 2030.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	ÅR
Bergvärme	2012
Utbyte av innerruta i lägenhetsfönster till dito av isolerglas	2012
Tilläggsisolering vindsbjälklag	2012
Takomläggning	2010
Rörstambyte, Elstambyte	2008
Kodlås	2005
Helrenoverade balkonger, nya säkerhetsdörrar	2001
till lägenheterna, ommålning av trapphus	2001
Installation av fjärrvärme	1999
Kabel-TV-Internet	1990
Omputsning av fasader	1989

## Påbörjade åtgärder under år 2013

Ombyggnad av lokalytor för uthyrningsändamål, ny dränering och isolering av källargrund, renovering av entré-trappor, ny toppbeläggning av asfalterade ytor, översyn av trädgårdsanläggning, upprustning av hyreslägenhet. Sammantaget har åtgärderna medfört ett behov av nyupplåning av ca 0,5 milj kronor

## Planerade åtgärder av större omfattning under senare del av underhållsplanen

Utbyte till moderna energieffektiva fönster under perioden 2020-2030, kostnadsberäknat till ca 1,5 milj.

## Förvaltning

Avtal	Leverantör	Kommentar
Kabel-TV, Internet	Comhem	Avtal löper ut 2015-10-01
Fjärrvärme, service	Fortum	Avtal förnyas årligen
Bevakning	Securitas	Avtal förnyas årligen
Entrédörrar, kodlås	Punctum Lås o Larm	Avtal förnyas årligen
Städning	Gnistran Städ	Avtal, en månads uppsägningstid
Lägenhetsförteckning, kameral förvaltning hanteras av styrelsen		

## Medlemmar

Antalet medlemslägenheter är 22st. Sex lägenheter har överlåtits under året

## Styrelsen

Styrelsen, som haft 4 protokollförda sammanträden under året, har haft följande sammansättning:

Ordförande:	Åke Peper
Kassör:	Åke Peper
Ledamöter:	Tomas Weindinger, Torbjörn Ericson
Suppleanter:	Martin Haage, Julia Öhrn Thorsell

## Revisorer

Medlemsrevisorer:

Jacob Markowitz, Karin Mossberg

Externa revisorer:

Annica Dahlström, Aukt. Redovisningskonsult, med särskild inriktning på bokföring och redovisning

## Valberedning

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2013

---

## DISPOSITIONSFÖRSLAG:

Till föreningens förfogande står följande medel:

Årets resultat	301 220
Balanserad förlust	-238 591
Reservering till underhållsfond enligt stadgar	-44 370
Summa balanserat resultat	18 259

Styrelsen föreslår att medeln disponeras så att i ny räkning överförs summa balanserat resultat

---

Beträffande förenings resultat i övrigt hänvisas till följande resultat och balansräkning

## RESULTATRÄKNING

		År 2013	År 2012
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 000 372	889 800
Övriga rörelseintäkter		141	8 000
<b>S:a Rörelseintäkter</b>		<b>1 000 513</b>	<b>897 800</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Kostnader för fastighetsförvaltning	Not 2	-332 550	-377 538
<b>BRUTTOVINST</b>			
Övriga externa kostnader	Not 2	-28 315	-64 237
Personalkostnader	Not 2	-38 574	-46 711
<b>AVSKRIVNINGAR</b>	Not 3	<b>-147 786</b>	<b>-140 492</b>
<b>RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR</b>			
		509 917	268 732
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>			
Ränteintäkter		2 504	15 325
Räntekostnader		-229 130	-274 716
Justering skatt fg år		17 929	0
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>			
Årets resultat		301 220	9 341

## BALANSRÄKNIING

<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark			
Byggnader	Not 4	12 703 442	12 580 286
Mark		1 704 901	1 704 901
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 408 343</b>	<b>14 285 187</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>FORDRINGAR</b>		<b>59 552</b>	<b>18 949</b>
<b>BANKMEDEL SEB</b>			
Företagskonto 5206 10 112 25		206 281	12 649
Sparkonto 5206 34 0008 49		366 435	234 360
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>632 268</b>	<b>265 958</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 040 611</b>	<b>14 551 145</b>

## BALANSRÄKNING

	År 2013	År 2012
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL	Not 5	
BUNDET EGET KAPITAL		
Inbetalade insatser (Grundavgifter)	3 476 600	3 476 600
Upplåtelseavgifter	2 921 570	2 921 570
Fond för underhåll	469 462	425 092
Balanserad förlust	-238 591	-203 562
Årets resultat	301 220	9 341
SUMMA EGET KAPITAL	6 930 260	6 629 040
LÅNGFRISTIGA SKULDER	Not 6	
SEB, fastighetslån, 3 mån bindningstid	7 790 000	4 000 000
2 års bindningstid	0	3 820 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	7 790 000	7 820 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	266 567	29 270
Skatteskulder	0	1 085
Övriga upplupna kostnader	11 336	1 740
Övriga upplupna kostnader		18 198
Upplupna räntekostnader	0	8 882
Förskottsbetalda hyror/avgifter	14 648	14 930
Övriga kortfristiga skulder	22 800	20 000
Beräknat arvode för revision	5 000	8 000
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	320 351	102 105
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	15 040 611	14 551 145
STÄLLDA SÄKERHETER		
Pantbrev i fastigheten	8 000 000	8 000 000

Tilläggsupplysningar  
Allmänna upplysningar

### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

		År 2013	År 2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>			
Byggnader	50 år	0,50%	0,20%
Byggnadsförbättringar	100 år	1%	1%
Bergvärme	50 år	2%	2%
Energiglas	15 år	7%	7%

		År 2013	År 2012
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>	Not 1		
Årsavgifter		785 040	745 220
Hyror		191 832	121 580
P-Platser, medlemmar		23 500	23 000
Övrigt		141	8 000
S:A		1 000 513	897 800

		År 2013	År 2012
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
<b>Fastighetskostnader</b>			
Trädgård		0	2 022
Städning av gemensamma ytor		15 303	19 760
Bevakningskostnader		5 600	5 075
Reparation av hyresbostäder		3 195	5 313
Reparation av byggnaden och tillbehör		78 676	69 971
Reparation av tvättutrustning		32 899	8 076
Reparation av övriga installationer		0	3 813
Elkostnad		80 811	54 729
Fjärrvärme		7 309	124 714
Vattenförbrukning		23 735	20 511
Avfallshantering		16 046	14 039
Fastighetsförsäkring		37 540	16 870
Kabel-TV och internet installationer		4 816	5 303
Fastighetsavgift		26 620	27 342
S:A		332 550	377 538

		År 2013	År 2012
Övriga externa kostnader	Not 2		
Förbrukningsmaterial		1 255	4 750
Trädgård och prydnadsväxter		1 743	6 060
Kontorsmaterial		2 970	2 430
Revisionsarvoden		2 950	9 000
Revision		0	10 532
Föreningsstämma		480	1 150
Konsultarvoden		1 200	25 000
Bankkostnader		1 325	1 305
Medlems- och föreningsavgifter		4 100	4 100
Momsreducering		-44 338	0
S:A externa kostnader		28 315	64 327
Personalkostnader			
Styrelsearvoden	Not 2	8 000	20 000
Arvode kameral förvaltning		27 000	24 236
Sociala kostnader		3 574	2 475
S:A Personalkostnader		38 574	46 711
Avskrivningar	Not 3		
Byggnad		14 395	5 216
Stambyte		84 195	84 194
Takomläggning		4 375	4 375
Bergvärme		26 898	26 898
Energiglas		17 923	19 809
S:A Avskrivningar		147 786	140 492
<b>TOTALT FÖRENINGENS KOSTNADER</b>		<b>547 225</b>	<b>629 068</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	Not 4		
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärden			
Byggnad		2 608 043	2 608 043
Tillbyggnad		270 942	
Mark (ingen avskrivning)		1 704 901	1 704 901
S:A Ackumulerade anskaffningsvärden		4 583 886	4 312 944
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar, byggnad		-116 017	-110 801
Årets avskrivningar enligt plan, byggnad		-14 395	-5 216
Utgående ackumulerade avskrivningar		-130 412	-116 017
Utgående planenligt restvärde		4 453 474	4 196 927

		År 2013	År 2012
<b>Stambyte</b>	Not 4		
Ingående anskaffningsvärden		8 419 480	8 419 480
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		-336 776	-252 582
Årets avskrivningar enligt plan		-84 195	-84 194
S:a utgående ackumulerade avskrivningar		-420 971	-336 776
Utgående planenligt värde		7 998 509	8 082 704
Utgående bokfört restvärde		7 998 509	8 082 704
<b>Takomläggning</b>	Not 4		
Ingående anskaffningsvärde		437 500	437 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		437 500	437 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		-13 125	-8 750
Årets avskrivningar enligt plan		-4 375	-4 375
Utgående ackumulerade avskrivningar		-17 500	-13 125
Utgående planenligt värde		420 000	424 375
Utgående bokfört restvärde		420 000	424 375
<b>Bergvärme</b>	Not 4		
Ingående anskaffningsvärde		1 344 900	42 750
Årets nyanskaffning		0	1 302 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		1 344 900	1 344 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		1 344 900	1 344 900
Årets avskrivningar enligt plan		-26 898	-26 898
Utgående ackumulerade avskrivningar		-53 796	-26 898
Utgående planenligt värde		1 291 104	1 318 002
Utgående bokfört restvärde		1 291 104	1 318 002
<b>Energiglas</b>	Not 4		
Ingående anskaffningsvärde		282 988	282 988
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		282 988	282 988
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		-19 809	0
Årets avskrivningar enligt plan		-17 923	-19 809
Utgående ackumulerade avskrivningar		-37 732	-19 809
Utgående planenligt värde		245 256	263 179
Utgående bokfört värde		245 256	263 179

			Not 5		
	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
IB	3 476 600	2 921 570	425 092 44 370	-203 562 -44 370 9 341	-9 341  9 341
UB	3 476 600	2 921 570	469 462	-238 591	310 220



## FASTIGHETSLÅN

Not 6

SEB				
Lånenummer	Bindningstid	Ränta %	Belopp	Pantbrev
29150966	2014-03-19	2,49	1 850 000	2 000 000
29151067	2014-03-19	2,5	1 970 000	2 000 000
29545928	2014-03-19	2,55	2 000 000	2 000 000
29545898	2014-03-19	2,75	1 970 000	2 000 000
S:A Fastighetslån			7 790 000	8 000 000

Stockholm den 14/5-2014



Ake Peper



Torbjörn Ericsson



Tomas Weindinger

Julia Örn-Thorsell

Martin Haage

Min revisionsberättelse har lämnats 15/5 2014

Annica Dahlström  
Lekmannarevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årstämman i Brf Räkningen 1

Organisationsnummer 716419-8272

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Räkningen 1 för räkenskapsåret 2013-01-01– 2013-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

15/5-2014



Annica Dahlström

Lekmannarevisor