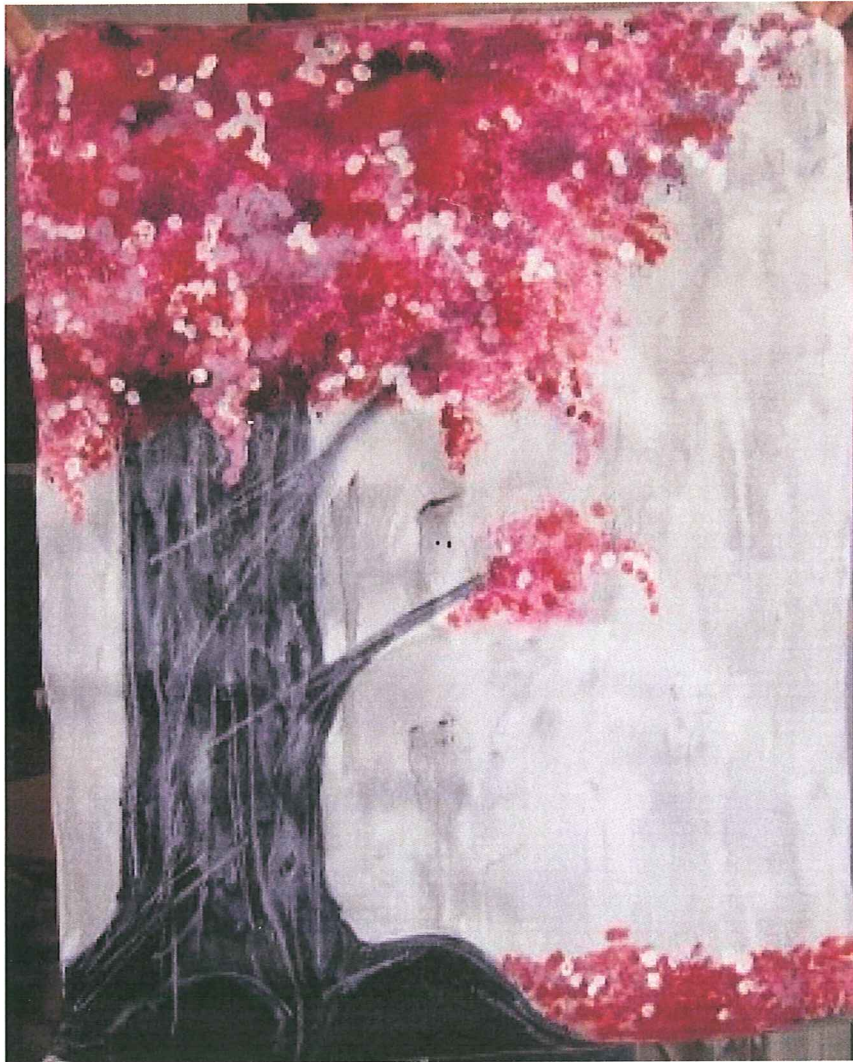


# Bostadsrättsföreningen Ätten 1

Org nr 769606-8514



## ÅRSREDOVISNING

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

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

Styrelsen för **Bostadsrättsföreningen Ätten 1** 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 början av 2001 och föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-03-12.

### **Historik**

Redan på våren 2002 beslöt medlemmarna i Brf Ätten 1 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 1 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i november 2010 och köpeskillingen betalades torsdagen den 16 december 2010.

### **Förvaltningsobjekt**

Föreningen innehar tomträtt till samt förvaltar fastigheten Ätten 1 i Stockholms kommun och län.

Föreningens fastighet är bebyggd med 4 st bostadshus uppförda 1968, innehållande 96 st lägenheter (BOA 7 744 kvm), 14 st lokaler (LOA 85 kvm), som hyrs ut till medlemmar och företag.

Byggnaderna har genomgått en omfattande reovering under 2006.

Av föreningens 96 st bostadsrättslägenheter upplåts 31 st med hyresrätt.

Dessutom finns 29 st parkeringsplatser.

### **Medlemmar**

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2012 uppgår till 90 st.

### **Överlåtelse av bostadsrätter**

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelse skett. ✓

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Susanne Dahlström	Ordförande	fr o m 2013-04-28
Catarina Ivarsson	Ordförande	t o m 2013-04-28
Boris Barrera Hermosilla	Ledamot	
Renso Caicedo	Ledamot	
Thomas Lundgren	Ledamot	
Leif Radloff	Suppleant	

### **Valberedning**

Victoriana Pagaduan  
Maria del Pilar Anturi Bustos

### **Revisor**

Eva Stein

### **Firmateckning**

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

### **Sammanträden**

Styrelsen har under året hållit 4 st styrelsemöten och ett antal planerings- och arbetsmöten.

### **Förvaltning**

Fastighetsförvaltningen, teknisk förvaltning, trappstädning, vinterväghållning och trädgårdsskötsel ansvarar Växthuset Utveckling AB för.

Ekonomisk förvaltning har RedKom i Stockholm AB ansvarat för.

Föreningens hissar servas och sköts om av Otis AB.

### **Fastighetsförsäkring**

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Folksam gäller fullvärde.

### **Stadgeenlig besiktning**

DENSIA AB har 2008 åt föreningen utfört stadgeenlig underhållsplan/statusbedömning av fastigheten.

Besiktningen har omfattats av fastighetens yttre och allmänna utrymmen samt även några lägenheter och lokaler.

Där framkom att föreningen inom en 10 års period behöver avsätta ca 550 000 SEK för diverse renoveringar.

Inspecta Sweden AB har under verksamhetsåret besiktigt och godkänt föreningens samtliga hissar.

Växthuset utveckling AB har status besiktigt 16 st av föreningens 31 st hyresrättslägenheter.

Den senaste OVK-besiktningen genomfördes under 2008 och fastighetens Energidelarationen lämnades in till Boverket under 2010 av Svenska Bostäder.

### **Arvoden**

Det av årsstämman beslutade arvodet för 2012/2013, kommer att fördelas inom styrelsen och utbetalas under 2013, vidare har ersättning för förlorad arbetsförtjänst betalats ut under verksamhetsåret.

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.

Arvodet till föreningens revisor som är auktoriserad sker löpande. ✓

### **Föreningslokal**

Bostadsrättsföreningen har byggt om en källarlokal till en möteslokal för styrelsen.

### **Kommunikation**

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabelnät genom Com Hem AB och är även anslutna med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab.

### **Investeringar**

Föreningen har under verksamhetsåret köpt in 1 st kylskåp till föreningens hyresgäster.  
Under året har en källarlokal byggts om till en möteslokal för styrelsen.

### **Underhåll och reparationer**

Smärre reparationer och underhåll har genomförts på taket, i hyreslägenheter, på hissar och även i andra gemensamma utrymmen.

### **Förslag till resultatdisposition**

Resultat enligt resultaträkningen är -1 309 381 SEK. Årsstämman föreslås besluta:

att det inte görs någon planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll.

att årets förlust på -1 309 381 SEK belastar balanserat resultat som därefter uppgår till -4 016 404 SEK vilket balanseras i ny räkning.

### **Årsavgifter**

Styrelsen föreslår att årsavgifterna hålls oförändrade under år 2013.

Dock kan årsavgifterna åter komma att höjas under 2014 beroende på då rådande ränteläge, beslut tages under budgetarbetet för 2014 i oktober detta år.

### **Tack**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>120101</b>	<b>110101</b>
SEK		-121231	-111231
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 023 260	6 032 848
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift	3, 4, 5	-3 708 437	-3 508 263
Fastighetsskatt		-133 840	-127 792
Avskrivningar	7, 8	-863 468	-851 442
		<u>-4 705 745</u>	<u>-4 487 497</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 317 515</b>	<b>1 545 351</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar:</b>			
Ränteintäkter		11 461	9 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 638 357	-2 634 463
		<u>-2 626 896</u>	<u>-2 624 806</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 309 381</b>	<b>-1 079 455</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 309 381</b>	<b>-1 079 455</b>

## Balansräkning

SEK

Not

121231

111231

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Fastigheten Ätten 4	7	109 381 450	110 100 280
Maskiner och inventarier	8	233 654	254 548
		<u>109 615 104</u>	<u>110 354 828</u>

#### Summa anläggningstillgångar

109 615 104

110 354 828

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		67 522	18 895
Övriga fordringar		-	188
Förutbetalda kostnader	9	<u>208 667</u>	<u>200 172</u>
		276 189	219 255

#### Kassa och bank

1 018 821

1 691 557

#### Summa omsättningstillgångar

1 295 010

1 910 812

### SUMMA TILLGÅNGAR

110 910 114

112 265 640 ✓

## Balansräkning

SEK

Not

121231

111231

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

10

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser

44 783 766

44 573 356

Upplåtelseavgifter

23 892

23 892

44 807 658

44 597 248

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-2 707 023

-1 627 568

Årets resultat

-1 309 381

-1 079 455

-4 016 404

-2 707 023

**Summa eget kapital**

**40 791 254**

**41 890 225**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)

11

69 250 000

69 250 000

**Summa långfristiga skulder**

**69 250 000**

**69 250 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

164 468

78 143

Skatteskulder

14 143

14 342

Övriga skulder

5 597

3 989

Upplupna kostnader

12

684 652

1 028 941

**Summa kortfristiga skulder**

**868 860**

**1 125 415**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**110 910 114**

**112 265 640**

Ställda säkerheter

13

70 700 000

70 700 000

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.
Markanläggningar	10 - 20 år
Inventarier	5 - 10 år

<b>Not 2 Föreningens intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Årsavgifter bostäder	3 345 756	3 208 994
Hysesintäkter bostäder	2 544 691	2 621 708
Hysesintäkter lokaler	34 652	34 660
Hysesintäkter P-platser	69 329	69 200
Övriga intäkter	28 832	98 286
	<u>6 023 260</u>	<u>6 032 848</u>

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fastighetsskötsel och städning	179 556	191 931
Reparation och underhåll	879 325	537 109
Fastighetsel	133 232	150 054
Uppvärmning	1 167 449	1 121 408
Vatten och avlopp	165 919	170 500
Sophämtning	235 046	138 773
Fastighetsförsäkring	55 970	54 224
Försäkringsersättningar	-236 367	-
Tomträttsavgälder	481 200	470 271
Kabel-TV och fiberanslutning	62 700	62 124
Förvaltningsarvoden	156 126	160 899
Övriga avgifter	35 112	24 264
Övriga driftskostnader	43 262	174 690
Snöröjning och trädgårdsskötsel	206 958	192 928
	<u>3 565 488</u>	<u>3 449 175</u>



## Noter

<b>Not 4</b>	<b>Arvoden, löner, andra ersättn och soc. avg.</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
--------------	--	-------------	-------------

*Arvoden, löner och ersättningar uppgår till:*

Arvoden styrelse	-	-
Övriga arvoden och löner	99 334	40 270
	<u>99 334</u>	<u>40 270</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	31 115	12 568
	<u>130 449</u>	<u>52 838</u>

<b>Not 5</b>	<b>Revisionsarvoden</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
--------------	-------------------------	-------------	-------------

Allegretto Revision AB, revisionsarvode	12 500	6 250
	<u>12 500</u>	<u>6 250</u>

<b>Not 6</b>	<b>Räntekostn och liknande resultatposter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
--------------	---	-------------	-------------

Räntekostnader fastighetslån	2 638 357	2 634 463
	<u>2 638 357</u>	<u>2 634 463</u>

<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>		
--------------	---------------------------	--	--

<b>Byggnad</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
----------------	-------------	-------------

Ingående anskaffningsvärde	83 310 876	82 967 126
Nyanskaffningar	115 302	343 750
	<u>83 426 178</u>	<u>83 310 876</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	83 426 178	83 310 876
Ingående avskrivningar	-866 305	-34 569
Årets avskrivningar	-834 132	-831 736
	<u>-1 700 437</u>	<u>-866 305</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 700 437	-866 305
Utgående planenligt restvärde	81 725 741	82 444 571
Byggnadens taxeringsvärde	71 280 000	71 280 000

<b>Mark</b>		
-------------	--	--

Anskaffningsvärde beräknat till 25% av köpeskillingen.	27 655 709	27 655 709
--	------------	------------

<b>Totalt byggnader och mark</b>	<b>109 381 450</b>	<b>110 100 280</b>
----------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde byggnader och mark	95 080 000	95 080 000 ✓
-----------------------------------	------------	--------------

## Noter

<b>Not 8</b>	<b>Maskiner och inventarier</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Ingående anskaffningsvärde	274 254	-
	Nyanskaffningar	8 442	274 254
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282 696	274 254
	Ingående avskrivningar	-19 706	-
	Årets avskrivningar	-29 336	-19 706
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 042	-19 706
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>233 654</b>	<b>254 548</b>

<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Förutbetalda hyreskostnader	120 300	120 300
	Förutbetalda försäkringspremier	57 319	50 759
	Övriga poster	31 048	29 113
		<b>208 667</b>	<b>200 172</b>

## Not 10 Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 573 356	23 892	0	-1 627 568	-1 079 455
Resultatdisposition				-1 079 455	1 079 455
Sålda lägenheter rättelse	210 410	0			
Avsättning Yttre u-fond					
Årets resultat					-1 309 381
<b>Utgående balans</b>	<b>44 783 766</b>	<b>23 892</b>	<b>0</b>	<b>-2 707 023</b>	<b>-1 309 381</b>

## Not 11 Långfristiga skulder

	Räntesats	Ränteändring	2012 Belopp	2011 Belopp
Fastighetslån SBAB	3,170%	2013-02-05	21 750 000	21 750 000
Fastighetslån SBAB	4,250%	2014-11-05	21 750 000	21 750 000
Fastighetslån SBAB	3,040%	2015-12-21	21 750 000	21 750 000
Fastighetslån SBAB	2,960%	2013-03-20	4 000 000	4 000 000
			<b>69 250 000</b>	<b>69 250 000</b>

## Noter

<b>Not 12</b>	<b>Upplupna kostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Upplupna räntekostnader	201 495	225 298
	Förutbetalda hyror och årsavgifter	197 334	423 916
	Övriga poster	285 823	379 727
		<u>684 652</u>	<u>1 028 941</u>

<b>Not 13</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Pantbrev i fast egendom	70 700 000	70 700 000
		<u>70 700 000</u>	<u>70 700 000</u>

Stockholm 2013 - 05 - 15

Susanne Dahlström  
Ordförande

Boris Barrera Hermosilla

Catarina Ivarsson

Thomas Lundgren

Renso Caicedo

Min revisionsberättelse har avgivits 2013 - 05 - 27

Eva Stein  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till årsstämman i Brf Ätten 1

Org.nr 769606-8514

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ätten 1 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 1 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 27 maj 2013



Eva Stein  
Auktoriserad revisor