

Bostadsrättsföreningen Ätten 1

Org nr 769606-8514



ÅRSREDOVISNING

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1--4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6--8
Noter	8--11
Revisionsberättelse	12--13

Styrelsen för **Bostadsrättsföreningen Ätten 1** 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 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 renovering under 2006.

Av föreningens 96 st bostadsrättslägenheter upplåts 28 st med hyresrätt.

Dessutom finns 29 st parkeringsplatser.

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2013 uppgår till 95 st.

Överlåtelse av bostadsrätter

Under året har 6 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Victoriana Pagaduan	Ordförande	fr o m 2013-11-25
Susanne Dahlström	Ordförande	t o m 2013-11-25
Thomas Lundgren	Ledamot	
Renso Caicedo	Ledamot	
Didi Postumus	Ledamot	
Leif Radloff	Suppleant	

Valberedning

Maria del Pilar Anturi Bustos
Catarina Ivarsson
Erika Castro Ferrada

Revisor

Eva Stein

Firmateckning

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

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 9 st styrelsemöten och ett antal planerings- och arbetsmöten.

Förvaltning

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

Trädgårdsskötseln t o m maj 2014 har Växthuset Utveckling AB ansvarat för och fr o m juni 2014 har Plectra Mark & Trädgård AB haft ansvaret.

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.

LÅ Fastighetskonsult HB har status besiktigt 22 st av föreningens 28 st hyresrättslägenheter.

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

Arvoden

Det av årsstämman beslutade arvodet för 2013/2014, kommer att fördelas inom styrelsen och utbetalas under början av 2014.

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.
Arvodet till föreningens revisor som är auktoriserad sker löpande.

Föreningslokal

Bostadsrättsföreningen har sin möteslokal för styrelsen i källaren på Slättåkragränd 26.

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 och installerat ett optimeringssystem till undercentralen för fjärrvärmen detta för att optimera värmedistributionen (sänka värmekostnaderna) och hållbarheten i systemet. Under verksamhetsåret har även ett flertal vitvaror köpts in till föreningens hyresgäster.

Planerade investeringar

Nytt hushållsopsystem (ett under jordsbehållarsystem).
Framtag av nya parkeringsplatser.
Ombyggnad och uppfräschning av våra grönytor och lekplatser.

Underhåll och reparationer

En hyreslägenhet har totalrenoverats.
En uppgradering av fastighetens Aptus portpassersystem har utförts under året av Axlås AB.
Smärre reparationer och underhåll har genomförts på taket, i hyreslägenheter, på hissar och även i andra gemensamma utrymmen.

Övriga projekt som styrelsen arbetat med under verksamhetsåret

Kameraövervakning.
Utbyte av Aptus brickor till samtliga lägenheter.
Kontroll av tillgång och uthyrning av källarlokalerna.
Utbyte av låssystem till källarlokalerna som saknar nycklar och hyresgäst.
Uppstädning och rensning av källargångar samt bortforsling av skräp som dumpats.
Gemensamhetsaktiviteter.
Planering av grönytor och lekplatser.
Arbete för att förnya och förbättra våra avtal med leverantörer mm.

Förslag till resultatdisposition

Resultat enligt resultaträkningen är -900 869 SEK. Årsstämman föreslås besluta:

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

att årets förlust på -900 869 SEK belastar balanserat resultat som därefter uppgår till -4 917 273 SEK vilket balanseras i ny räkning.

Årsavgifter

Styrelsen föreslår att årsavgifterna hålls oförändrade under år 2014.

Dock kan årsavgifterna komma att höjas under 2015 beroende på då rådande ränteläge, beslut tages under budgetarbetet för 2015 i oktober detta år.

Tack

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

Resultaträkning	Not	130101	120101
SEK		-131231	-121231
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 153 819	6 023 260
Föreningens kostnader			
Drift	3, 4, 5	-3 774 803	-3 708 437
Fastighetsskatt		-118 080	-133 840
Avskrivningar	7, 8	-872 445	-863 468
		<u>-4 765 328</u>	<u>-4 705 745</u>
Resultat före finansiella poster		1 388 491	1 317 515
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter		6 029	11 461
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 295 389	-2 638 357
		<u>-2 289 360</u>	<u>-2 626 896</u>
Resultat efter finansiella poster		-900 869	-1 309 381
Årets resultat		-900 869	-1 309 381

Balansräkning

SEK Not 131231 121231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheten Ätten 1 7 108 546 548 109 381 450

Maskiner och inventarier 8 409 272 233 654

108 955 820 109 615 104

Summa anläggningstillgångar **108 955 820** **109 615 104**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar 30 166 67 522

Skattefordringar 4 893 -

Förutbetalda kostnader 9 215 018 208 667

250 077 276 189

Kassa och bank **1 989 749** **1 018 821**

Summa omsättningstillgångar **2 239 826** **1 295 010**

SUMMA TILLGÅNGAR **111 195 646** **110 910 114**

Balansräkning

SEK	Not	131231	121231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		46 635 202	44 783 766
Upplåtelseavgifter		1 887 456	23 892
		<u>48 522 658</u>	<u>44 807 658</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 016 404	-2 707 023
Årets resultat		-900 869	-1 309 381
		<u>-4 917 273</u>	<u>-4 016 404</u>
Summa eget kapital		43 605 385	40 791 254
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (fastighetslån SBAB)	11	66 250 000	69 250 000
Summa långfristiga skulder		66 250 000	69 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del av långfristig skuld	11	400 000	-
Leverantörsskulder		148 566	164 468
Skatteskulder		-	14 143
Övriga skulder		13 167	5 597
Upplupna kostnader	12	778 528	684 652
Summa kortfristiga skulder		1 340 261	868 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 195 646	110 910 114
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

Not 2 Föreningens intäkter	2013	2012
Årsavgifter bostäder	3 537 210	3 345 756
Hysesintäkter bostäder	2 486 120	2 544 691
Hysesintäkter lokaler	32 988	34 652
Hysesintäkter P-platser	95 700	69 329
Övriga intäkter	1 801	28 832
	<u>6 153 819</u>	<u>6 023 260</u>

Not 3 Driftskostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel och städning	179 556	179 556
Reparation och underhåll	673 516	879 325
Fastighetsel	145 378	133 232
Uppvärmning	1 210 054	1 167 449
Vatten och avlopp	160 241	165 919
Sophämtning	125 337	235 046
Fastighetsförsäkring	63 051	55 970
Försäkringsersättningar	-	-236 367
Tomträttsavgälder	481 200	481 200
Kabel-TV och fiberanslutning	62 801	62 700
Förvaltningsarvoden	168 598	156 126
Övriga avgifter	132 692	35 112
Övriga driftskostnader	31 784	43 262
Snöröjning och trädgårdsskötsel	191 278	206 958
	<u>3 625 486</u>	<u>3 565 488</u>

Noter

Not 4 Arvoden, löner, andra ersättn och soc. avg. 2013 2012

Arvoden, löner och ersättningar uppgår till:

Arvoden styrelse	95 000	96 000
Övriga arvoden och löner	8 300	3 334
	<u>103 300</u>	<u>99 334</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	32 267	31 115
	<u>135 567</u>	<u>130 449</u>

Not 5 Revisionsarvoden 2013 2012

Allegretto Revision AB, revisionsarvode	13 750	12 500
	<u>13 750</u>	<u>12 500</u>

Not 6 Räntekostn och liknande resultatposter 2013 2012

Räntekostnader fastighetslån	2 295 351	2 638 357
Övriga räntekostnader	38	-
	<u>2 295 389</u>	<u>2 638 357</u>

Not 7 Byggnader och mark

Byggnad 2013 2012

Ingående anskaffningsvärde	83 340 240	83 224 938
Nyanskaffningar	-	115 302
	<u>83 340 240</u>	<u>83 340 240</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	83 340 240	83 340 240
Ingående avskrivningar	-1 700 437	-866 305
Årets avskrivningar	-834 902	-834 132
	<u>-2 535 339</u>	<u>-1 700 437</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 535 339	-1 700 437
Utgående planenligt restvärde	80 804 901	81 639 803
Byggnadens taxeringsvärde	71 280 000	71 280 000

Mark

Anskaffningsvärde beräknat till 25% av köpeskillingen.	27 741 647	27 741 647
--------------------------------------------------------	------------	------------

Totalt byggnader och mark 108 546 548 109 381 450

Taxeringsvärde byggnader och mark	83 192 000	95 080 000
-----------------------------------	------------	------------

Noter

Not 8 Maskiner och inventarier	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	282 696	274 254
Nyanskaffningar	213 161	8 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	495 857	282 696
Ingående avskrivningar	-49 042	-19 706
Årets avskrivningar	-37 543	-29 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 585	-49 042
Utgående planenligt restvärde	409 272	233 654

Not 9 Förutbetalda kostnader	2013	2012
Förutbetalda hyreskostnader	120 300	120 300
Förutbetalda försäkringspremier	63 052	57 319
Upplupna inkomsträntor	156	-
Övriga poster	31 510	31 048
	215 018	208 667

Not 10 Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 783 766	23 892	0	-2 707 023	-1 309 381
Resultatdisposition				-1 309 381	1 309 381
Sålda lägenheter	1 851 436	1 863 564			
Avsättning Yttre u-fond					
Årets resultat					-900 869
Utgående balans	46 635 202	1 887 456	0	-4 016 404	-900 869

Not 11 Långfristiga skulder


	2013		2012	
	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Belopp
Fastighetslån SBAB	2,820%	2014-02-05	21 660 000	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	2,510%	2014-03-20	1 490 000	4 000 000
			66 650 000	69 250 000

Noter

Not 12	Upplupna kostnader	2013	2012
	Upplupna räntekostnader	186 366	201 495
	Förutbetalda hyror och årsavgifter	387 703	197 334
	Övriga poster	204 459	285 823
		<u>778 528</u>	<u>684 652</u>

Not 13	Ställda säkerheter	2013	2012
	Pantbrev i fast egendom	70 700 000	70 700 000
		<u>70 700 000</u>	<u>70 700 000</u>

Stockholm 2014 - 02 - 20


Victoriana Pagaduan
Ordförande


Susanne Dahlström


Thomas Lundgren


Didi Postumus


Renso Caicedo

Min revisionsberättelse har avgivits 2014 - 03 - 10



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 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 revisions sed 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 1 för år 2013.

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 10 mars 2014



Eva Stein
Auktoriserad revisor