

80 kr Blåa
Beställt

1(16)

Årsredovisning för

Brf Kakburken

769618-1986

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

[Handwritten signatures]
KAM
S
S
S
Ch

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kakburken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01- - 2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har år 2013 utgjorts av:

Solveig Hörnberg	Ordförande	Avgår 2014 *
Niclas Söderberg Daborn	Kassör	Avgår 2014 *
Sven-Göran Kriström	Ledamot	Avgår 2015
Carina Tibbelin Kriström	Ledamot	Avgår 2015
Ann-Charlotte Gordon	Ledamot	Avgår 2015
Jim Gomes	Suppleant	Avgår 2014 *
Lena Thörnblom	Suppleant	Avgår 2014 *
Markus Åberg	Suppleant	Avgår 2014 *

Styrelsen valdes vid årsstämma 2013-05-05. 7 personer närvarande med rösträtt på mötet samt 1 röstberättigad fullmakt. Stämman godkände att styrelsen ska bestå av fem ledamöter för verksamhets året 2013. Fördelning av poster inom styrelsen fördelades och beslöts vid första styrelsemötet efter stämman. Ledamöter i tur att avgå vid nästa föreningsstämma år 2014 är Solveig Hörnberg, Niclas Söderberg Daborn.

Föreningens firma tecknas av styrelsen och alltid två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 haft 7 (sju) protokollförda sammanträden. Under år 2014 har styrelsen haft 5 (fem) protokollförda möten. Dessutom har styrelsen haft leverantörmöten, mailkontakter, telefonsamtal och arbetsmöten under året.

Revisor

Vid stämman valdes Jörgen Götehed, BoRevision till revisor. Markus Noreby vid BoRevision är Jörgens Götehed's ersättare vid hans frånvaro.

Valberedning

Valberedningen har efter föreningsstämman år 2013 utgjorts av Kristina Nenzell och Lena Thörnblom.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2013-05-05. Föreningen hade vid årets slut 53 (50) lägenheter upplåtna med bostadsrätt med sammanlagt 66 (63) medlemmar. Inga "Extra stämmor" har hållits.

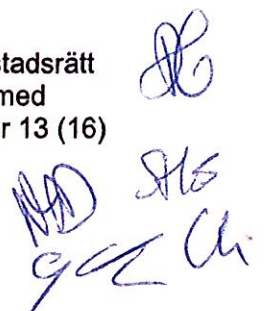
Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Våffelbruket 1 och Tråget 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Mandelbrödsvägen 9 -25, 14-16.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget If. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 66 bostadslägenheter är vid årets utgång 53 (50) upplåtna med bostadsrätt och totalt 66 (63) medlemmar. Under 2013 har 3 (3) hyresrätter sålts och upplåtits med bostadsrätt. Under året har 5 (5) medlemslägenheter överlåtits. Föreningen upplåter 13 (16) hyresgästbostäder och 5 lokaler med hyresrätt till olika företag. ><



Totalt antal lägenheter i fastigheterna Tråget 1 och Våffelbruket 1 som föreningen äger. Summerat till 53 st borätter och 13 st hyresrätter, totalt 66 lägenheter, fördelat enligt nedan:

Antal rum	Antal	Yta (m ²)	Brf		Hyres	
			lgh	Yta (m ²)	lgh	Yta (m ²)
1:or	12	ca 42	6	252	6	252
2:or	27	ca 57	23 (+2)	1311 (+114)	4 (-2)	228 (-114)
3:or	21	ca 72	18 (+1)	1296 (+72)	3 (-1)	216 (-72)
4:or	6	ca 87	6	522	0	0
S:a	66 st	4.077m ²	53 st	3.381m ²	13 st	696m ²
Garage:	4 st	Lokaler:	5 st motsvarande ca 708m ²			

Fastighetsbeteckning; Tråget 1, Mandelbrödsvägen 14 och 16

Innehar 11 borätter och 1 hyresrätter, totalt 12 lägenheter, fördelat enligt nedan:

Antal rum	Antal	Yta (m ²)	Brf		Hyres	
			lgh	Yta (m ²)	lgh	Yta (m ²)
1:or	0	ca 42	0	0	0	0
2:or	6	ca 57	5 (+1)	285 (+57)	1 (-1)	57 (-57)
3:or	3	ca 72	3 (+1)	216 (+72)	0 (-1)	0 (-72)
4:or	3	ca 87	3	261	0	0
S:a	12 st	819 m ²	11 st	762 m ²	1 st	57 m ²

(1st 2:a såldes i port 14 och 1st 3:a såldes i port 16 under 2013)

Fastighetsbeteckning; Våffelbruket 1, Mandelbrödsvägen 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25

Innehar 42 borätter och 12 hyresrätter, totalt 54 lägenheter, fördelat enligt nedan:

Antal rum	Antal	Yta (m ²)	Brf		Hyres	
			lgh	Yta (m ²)	lgh	Yta (m ²)
1:or	12	ca 42	6	252	6	252
2:or	21	ca 57	18 (+1)	1026 (+57)	3 (-1)	171
3:or	18	ca 72	15	1080	3	216
4:or	3	ca 87	3	261	0	0
S:a	54 st	3.258 m ²	42 st	2.619 m ²	12 st	639 m ²

(1st 2:a såldes i port 19 under 2013)

Ekonomiskvärdering av föreningens hyresrätter

(källa: www.slutpris.se/slutpriser/skondal/)

Avser medelvärdet av försålda lägenheters m²-pris i perioden januari - juni 2014 i Sköndal (t o m 17 juni 2014)

Nuvärdesberäkning			Innestående			
Antal rum	Hyres		Statistiskt m ² -pris	lgh.värde total i SEK	Yta (m ²)	Norm pris per lägenhet
	lgh	Yta (m ²)				
1:or	6	252	35.400:-	8.920.800:-	42 kvm	1.486.800:-
2:or	4	228	29.536:-	6.734.208:-	57 kvm	1.683.552:-
3:or	3	216	30.346:-	6.554.736:-	72 kvm	2.184.912:-
4:or	0	0	25.709:-	0:-	87 kvm	2.236.683:-
S:a	13 st	696m ²	31.910:-	22.209.744:-		

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skotts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Styrelsen tog beslut att inte höja avgiften för lägenheter upplåtna med bostadsrätter i januari 2013 eftersom Styrelsen ville invänta de ekonomiska effekterna av de kostnadsbesparingar som Styrelsens arbetat med hösten 2012/våren 2013. Styrelsen tog beslut om en ekonomisk utvärdering hösten 2013 i Q3. Den ekonomiska utvärderingen beräknades till ett nollresultat för hela 2013 och därför beslutade Styrelsen att avvakta med avgiftshöjningen på 2,7% till januari 2014.

Avgiftshöjningen (2,7%) på bostadsrätterna genomförd i januari 2014.

Övriga lägenheter upplåtna med hyresrätt har fått en höjning av avgiften med 1,6% efter allmänna förhandlingar mellan Fastighetsägarna (företrädare för Brf Kakburken) och Hyresgästföreningen (företrädare för hyresgästerna).

Under hösten 2012 påbörjades en systematisk genomgång av föreningens ekonomi och den har pågått 2013 kommer att pågå under 2014 och sedan fortlöpande. Styrelsen genomför en grundlig genomgång av alla föreningens avtal där alla leverantörsavtal är lika viktiga för vår totalekonomi. Ingen leverantör går oberörd ur denna genomlysning. Styrelsen har en öppen och ärlig dialog med leverantörerna med mål att ha långsiktliga affärsrelationer. Genom långsiktliga affärsrelationer och långa avtal ger Styrelsen leverantörerna möjligheten att tjäna pengar på oss, men det ska vara lagom mycket, samtidigt som de hjälper föreningen att hålla driftskostnaderna nere. På så sätt uppstår en *vinn-vinn-situation*.

Brf Kakburken kommer bara att samarbeta med leverantörer som ser ett mervärde och trygghet i att ha ett långsiktliga avtal och bedömer det värdefullare att tjäna lite mindre pengar på föreningen men under längre tid.

Resultat och ställning (SEK)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning	3 468 444	3 518 614	3 581 136	3 595 494	3 540 800	2 119 488
Rörelseresultat	868 901	802 077	1 168 912	1 156 239	1 608 985	676 762
Res efter fin. Poster	-124 537	-493 889	-130 514	-128 396	-7 548	27 916 734
Balansomslutning	80 533 050	79 057 520	75 866 155	75 681 151	71 437 674	75 044 538
Fond för yttre underhåll	522 930	497 502	365 943	234 384	117 192	0

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2008/09	Helrenovering av tvättstugan
2009	Slutförande av stambyte
2011	Byte av två tvättmaskiner
2011/13	Byte av stamventiler som ska slutjusteras under 2013
2011	Renovering av toalettutrymme i källargång invid undercentralen
2011	Fönsterbyte badrum
2012	Fönsterbyte alla resterande i fastigheterna
2013	Takarbeten

[Handwritten signatures]

Väsentliga händelser under året

Tre hyresrätter har sålts och upplåtits som bostadsrätter. De sålda hyreslägenheter har kostat 120.000:- i mäklararvoden, Styrelsen hade budgeterat för en lägenhetsförsäljning under 2013 vilket innebär en kostnadsökning med 80.000:- utifrån budget.

Trädfällning bakom Mandelbrödsvägen 9-21 samt framsidan utanför 16.

Takunderhåll har genomförts 2013 efter besiktningsanmärkningar från 2012.

Vi hade en svår och kall vinter i början av 2013 gav ca 135.000:- högre uppvärmningskostnader än budgeterat. Styrelsen har följt uppvärmningskostnaden mer stringent än tidigare och varit mer aktiva i värmeflödet och reglerat detta utifrån väderförhållandena.

Enligt förhandsinfo i 2012 års årsberättelse omförhandlade Styrelsen föreningslånen 2013. Omförhandlingen berörde två av tre lån och tillhörande räntesatser slutförhandlades i januari 2013. En arbetsprocess som påbörjades i oktober 2012. Styrelsen var lyckosamma i förhandlingarna med Swedbank vilket gav en genomsnittsräntan på 2,89% på dessa två lån. Lånen bands på 4 (fyra) respektive 5 (fem) år. I samband med ombindningen gjordes även en amortering motsvarande 3.000.000:- (3 miljoner) som togs från våra bankmedel. Därutöver valde Styrelsen att binda 1.000.000:- (1 miljon) på 3 mån mot fast ränta vilken senare under 2013 ombands vid ytterligare två tillfällen vilket gav en bra ränteintäkt under året. Styrelsen sänkte även Fastighetsägarnas klientmedelskonto (0%-ränte-kto) med ca 650.000:- och placerat dessa på räntebärande kapitalkonton i bank med god avkastning. I övrigt fanns fullt likvida medel med dagsaktuell tillgång avseende UH-fonden (IB 522.930:-) även dessa placerade på räntebärande kapitalkonto i bank.

Förhandsinfo kring det som skett under våren 2014. Det tredje lånet på 10.000.000:- som kvarstod att omförhandla i mars 2014 är klart. Styrelsen valde att utnyttja likvida medel på bankkonton och amortera på detta föreningslån med 6.000.000:- (6 miljoner). Kvarstående skuld uppgick därefter till 4.000.000:- (4 miljoner). Swedbank erbjöd föreningen 2,050% (1 års bindning) på den kvarstående skulden. Styrelsens strategin är att detta lån skall vara amorteringsbart därför har föreningen max 1 års bindning tills hela skulden är betald då övriga lån är långtids bundna och inte kan amorteras fören bindningstiderna löper ut. Med ovanstående amortering på 6.000.000:- uppfyllde Styrelsen föreningens första ekonomiska delmål nämligen att komma ner i en skuldsättning på 21.300.000:- (21,3 miljoner). Styrelsens andra delmål är att nå en skuldsättning på ca 17.300.000:- (17,3 miljoner) inom 3 år och därefter amortera i långsammare takt för att kunna satsa på investeringar som t ex planlagt underhåll.

Styrelsen offensiva budget 2013 med ett nollresultat före bokslutsdispositioner föll på målsnöret. Några tongivande kostnader drog iväg mer än förväntat t ex värmekostnaden och mäklararvoden vilka tillsammans gav kostnadsökningar motsvarande 215.000:- (se ovan redovisade).

Ombyggnad, akut och planlagt underhåll

Takarbeten, högtryckstvätt av balkongerna Mandelbrödsvägen 9-25, påbörjat arbete med fuktskada i badrum Mandelbrödsvägen 17 som färdigställs våren 2014.

Aktiviteter

Vår & höststädning har överlåtits till entreprenör som sköter klippning av föreningens gräsmattor p g a att deltagandet och engagemanget kring denna aktivitet är väldigt lågt men viktig för att skapa en social, säker, trygg och en fin vacker gårdsmiljö. Vi önskade att fler boende engagerar sig & deltar så att de löpande kostnaderna för våra gårdsmiljö kan reduceras och hållas nere, framförallt vår-sommar-höst.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature at the top, and several smaller initials and marks below it.

Förväntad framtida utveckling

I det korta perspektivet var Styrelsens primära mål är att få budgeten 2013 att gå ihop dvs nå ett nollresultat. På sikt, från år 2014, med avgiftshöjningar på bostadsrätterna och ytterligare sänkta räntekostnader är målet att upparbeta positiva resultat för föreningens trygghet. Snabbaste och mest verkansfulla sätt att uppnå positiva kassaflöden- och resultat är ekonomisk återhållsamhet. I ett sådant ekonomiarbete ligger synkront att höja årsavgifterna och fortlöpande genomföra leverantörsgranskning. Styrelsen vill i nuläget vara indikativ och därför bör våra bostadsrättsägare inför kommande år, från 2014, förbereda sig på höjning av årsavgiften. Vad avser leverantörsgranskning, initierades denna hösten 2012 och innebär att Styrelsen inlett förhandlingar med de leverantörer som levererar tjänster till föreningen. Att Styrelsen mer aktivt arbetar med anbudsinfordran och omförhandla avtal med de leverantörer som är villiga att arbeta med oss på våra villkor dvs tjäna "lagom mycket" under lång tid men som ändå utgör en kostnadsreducering för föreningen. Vår samarbetsmodell skapar lika mycket ekonomisktrygghet för leverantören som för föreningen. Balansen mellan våra intäkter (från bostadsrätter, hyresrätter, hyreslokaler m m) och föreningens kostnader, god och sund, måste alltid finnas så vi skapar trygghet för alla våra intressenter både interna och externa, inte minst våra investerare. Vi vill att denna årsredovisning ska förmedla detta budskap i vår förväntade positiva framtida utveckling, trenden är tydlig i denna årsberättelse.

Vi arbetar mer aktivt med värmeflödet hela året. Vi ser över möjligheterna att eventuella investera i Bergvärme och på så sätt sänka våra värmekostnader i föreningen på sikt. Vi vill först ta hjälp av andra föreningar som redan gjort liknande investeringar och utvärdera deras resultat och samtidigt ta deras lärdom i sådan som de själva borde gjort annorlunda i t ex upphandling men också utifrån det resultat de nu ser när de själva analyserat sin verksamhet.

När föreningen säljer hyresrätter är det viktigt att följa de delmål som är uppsatta dvs att amortera ner lånen så att skuldsättnings nivå i det långa perspektivet inte utgör ett ekonomiskt problem med höga räntekostnader. Vi har sett och upplevt snabba förändringar och kast i räntenivåerna sista åren när det uppstår ekonomisk oro i omvärlden vilket påverkar banksystemet, vår föreningsekonomi och som privat personer vår privatekonomi. Styrelsen bedömning är att föreningen behöver komma ner i en skuldsättningsgrad runt 15-17 miljoner för att vara trygga, då klarar föreningen budgetperioder med högre räntenivåer än vi ser i nuläget.

Ovan nämnt hade vi ett föreningslån, det sista av tre lån, på 10.000.000:- (10 miljoner) till en bunden ränta på 5,22% som omsattes i mars 2014. Styrelsen förhandla ner räntenivån till 2,050% (sänkning med 3,17%) och på så sätt har Styrelsen lyckats reducera kostnads-trycket i föreningsekonomi, frigjort kapital i den löpande verksamheten, med ytterligare 440.000:- på årsbasis vilket är mycket positivt.

Känt är att våra befintliga hyresrätter (13 st) utgör en stor ekonomisk tillgång och trygghet för föreningen (se Ekonomiskvärdering av föreningens hyresbostäder), värdet av dessa överstiger nu föreningens skulder. När försäljningsvinsterna från dessa realiserar kan föreningen amortera ner lånen. Att amortera är föreningens bästa besparing i nuläget.

Med anledning av redovisade ekonomiska aspekter finns inte så mycket utrymme i dagsläget och 2015 för investeringar i det "generösare" slaget utan sådant får vänta tills vi ser att vi har en öppning för detta i våra ekonomiska resultat efter 2015.

Styrelsen kommer att genomföra en *normal* höjning av avgiften för bostadsrätterna även 2015. Styrelsen tror att minst en hyresrättsförsäljning kommer att ske varje år framöver. Styrelsen framförhandlade en "Kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring" i mars 2014.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "2014", "180", "Sato", and "cl".

Framtida underhåll

Under 2014 ligger fokus på ordinärt driftsmässigt underhåll och därtill kommande akut underhåll. Även under 2015 kommer det ekonomiska utrymmet vara begränsat men ger föreningen större möjligheter att genomföra mindre planlagt underhåll. I det längre perspektivet kan föreningen genomföra det som ligger i plan.

Enligt plan t ex upprusta entre-port-dörrar, garagedörrar och dörr till grovsoprum, asfaltskytor, vindskivor, byte av el, stigare och upprustning av gårdsytor.

Större framtida investeringar

Vi ser över möjligheterna att eventuella investera i Bergvärme under förutsättning att vi bedömer att vi kan sänka våra värmekostnader i föreningen på sikt. Vi vill först ta hjälp av andra föreningar som redan gjort liknande investeringar och utvärdera deras resultat och samtidigt ta deras lärdom i sådan som de själva borde gjort annorlunda i t ex upphandling men också utifrån det resultat de nu ser när de själva analyserat sin verksamhet.

Investera och dra in fiberoptik i föreningens uthyrningslokaler och lägenheter ökar attraktiviteten för boendet i föreningen både gällande kommunikation och nu tillgängliga digitala medier i olika former. Vissa indragningförberedelser till fastigheterna är gjorda.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1.841.737
Årets resultat	<u>-124.537</u>
	-1.966.324

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-32.438
Överföring till Fond för yttre underhåll	145.047
Balanserat resultat	<u>-2.078.933</u>
	-1.966.324

EF AB
SD Stö
Ch

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	3 468 444	3 518 614
		<u>3 468 444</u>	<u>3 518 614</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 994 061	-2 117 452
Avskrivningar		-605 482	-599 085
Rörelseresultat		<u>868 901</u>	<u>802 077</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	38 353	38 324
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 031 791	-1 334 290
Resultat efter finansiella poster		<u>-124 537</u>	<u>-493 889</u>
Resultat före skatt		<u>-124 537</u>	<u>-493 889</u>
Årets resultat		<u>-124 537</u>	<u>-493 889</u>

SK
MD
SKG
ch

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	72 466 517	73 024 748
Maskiner och inventarier	6	96 605	111 856
		<u>72 563 122</u>	<u>73 136 604</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>72 563 122</u>	<u>73 136 604</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		49 869	-
Övriga fordringar		120 867	108 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	91 412	89 816
		<u>262 148</u>	<u>197 896</u>
Kassa och bank	8	7 707 780	5 723 020
Summa omsättningstillgångar		<u>7 969 928</u>	<u>5 920 916</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>80 533 050</u>	<u>79 057 520</u>

g r
SD JO
S/16
Ch

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		49 081 611	46 381 469
Upplåtelseavgifter		4 492 953	2 613 695
Fond för yttre underhåll		522 930	497 502
		<u>54 097 494</u>	<u>49 492 666</u>
Fritt eget kapital / Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-1 841 787	-1 322 470
Årets resultat		-124 537	-493 889
		<u>-1 966 324</u>	<u>-1 816 359</u>
Summa eget kapital		<u>52 131 170</u>	<u>47 676 307</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	27 300 000	30 300 000
		<u>27 300 000</u>	<u>30 300 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	11	79 003	68 825
Leverantörsskulder		164 939	97 633
Skatteskulder		228 540	236 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	629 398	678 504
		<u>1 101 880</u>	<u>1 081 213</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>80 533 050</u>	<u>79 057 520</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda panten för fastighetslån	34 500 000	34 500 000
Summa	<u>34 500 000</u>	<u>34 500 000</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga <
---------------------	------	--------

Redovisnings- och värderingsprinciper samt bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Föreningens fastighet förvärvades 2008, via en s k paketering via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2. Omständigheten innebär att det redovisade värdet för fastigheten är högre än det skattemässiga värdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärdet som överstiger det skattemässiga värdet med 27.377.950 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstå en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodieras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	0,5%
- Säkerhetsdörrar /Tvättstugan	10,0%
- Stambyte	2,5%
- Maskiner	20,0%

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag har värderats till redovisat värde på eget kapital i dotterföretaget.

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

Övriga tillgångar och skulder

[Handwritten signatures and initials]

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent. >

En E AB
1871 1/15
Aen

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	2 059 770	1 920 254
Hyror	1 392 716	1 585 680
Övriga intäkter	15 958	12 680
Summa	3 468 444	3 518 614

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	219 301	190 332
Reparationer o underhåll	97 732	212 361
El	50 185	51 689
Uppvärmning	696 195	716 503
Vatten	103 882	99 377
Sophämtning	61 576	72 724
Försäkringspremier	34 634	21 691
Fastighetsskatt	108 590	119 950
Tomträttsavgäld	244 400	244 400
Övriga fastighetskostnader	15 968	24 288
Kabel TV	59 942	58 212
Revisionsarvoden	20 625	23 750
Förvaltningsarvode	106 069	99 176
Övr externa tjänster	157 401	182 999
Hysesförluster	17 561	-
Summa	1 994 061	2 117 452

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	37 699	38 324
Ränteintäkter skattefria	654	-
Summa	38 353	38 324

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	1 031 791	1 334 290
Summa	1 031 791	1 334 290

[Handwritten signatures and initials]

Not 5 Byggnader

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
Anskaffningsvärde	3 853 126	3 853 126
Reduceringspost prel.köpeskilling	-112 484	-112 484
Omklassificering av belopp i samband med utdel.fr.dotterftg	38 339 499	38 339 499
Överfört värde	27 377 950	27 377 950
- Stambyte	999 870	999 870
- Ombyggnad tvättstuga	508 281	508 281
- Fönsterrenovering	3 949 010	3 949 010
- Påg.arbeten Stamventiler	279 216	279 216
	<u>75 194 468</u>	<u>75 194 468</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 169 720	-1 611 489
-Årets avskrivning enligt plan 0,5%	-347 371	-347 371
- Årets avskrivning enligt plan 2,5%	-121 825	-121 825
- Årets avskrivning enligt plan 10,0%	-89 035	-89 035
	<u>-2 727 951</u>	<u>-2 169 720</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>72 466 517</u>	<u>73 024 748</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	31 299 000	28 652 000
Mark	17 050 000	15 201 000
	<u>48 349 000</u>	<u>43 853 000</u>
Bostäder	45 476 000	40 867 000
Lokaler	2 873 000	2 986 000
	<u>48 349 000</u>	<u>43 853 000</u>

Marken till fastigheterna Våffel bruket 1 & Tråget 1 innehas med tomträtt

Not 6 Maskiner och inventarier

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början		
-Maskiner	169 508	169 508
-Årets inköp	32 000	-
-Vivaror	34 761	34 761
	<u>236 269</u>	<u>204 269</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-92 413	-51 558
-årets avskrivning	-47 251	-40 855
	<u>-139 664</u>	<u>-92 413</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>96 605</u>	<u>111 856</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Försäkringspremie	15 000	13 633
Tomträttsavgäld	61 100	61 100
Com Hem	15 312	14 983
Övrigt	-	100
	91 412	89 816

Not 8 Kassa och bank

	2013	2012
Swedbank 8327-9,904 905 017-3	1 124 632	359 806
Swedbank 8327-9,923 582 114-8	5 607 052	4 897 566
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	976 096	465 648
	7 707 780	5 723 020

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	46 381 469	2 613 695	-	497 502	-1 322 470	-493 889
Disposition enligt stämmobeslut Sålda lgh	2 700 142	1 879 258	-	25 428	-519 317	493 889
Årets resultat						-124 537
Belopp vid årets utgång	49 081 611	4 492 953	-	522 930	-1 841 787	-124 537

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuld belopp år 2013	Skuld belopp år 2012
Swedbank	2017-11-24	2,950%		10 000 000	12 300 000
Swedbank	2016-11-25	2,818%		7 300 000	8 000 000
Swedbank	2014-03-25	5,220%		10 000 000	10 000 000
				27 300 000	30 300 000

Handwritten signatures and initials:
 SSG, JA, Sjö, CR

Not 11 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Hysesdepositioner	68 825	68 825
Skuld till medlem	10 178	-
	<u>79 003</u>	<u>68 825</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Förutbetalda hyror och avgifter	308 818	328 098
Räntor	189 354	195 307
EI	4 985	5 405
Revisionsarvode	24 000	24 000
Fjärrvärme	93 883	108 223
Renhållning	-	2 812
Panter/överl.avg	-	5 720
Fastighetskötsel	7 548	7 926
Övrigt	810	1 013
	<u>629 398</u>	<u>678 504</u>

Underskrifter

Stockholm 2014-06-18

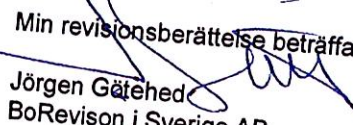

Solveig Hörnberg

Niclas Söderberg Daborn


Sven-Göran Kriström

Ann-Charlotte Gordon


Carina Kriström


Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 24/6 2014
Jörgen Gäthed
BoRevison i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kakburken, org.nr. 769618-1986

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kakburken för år 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kakburken 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 juni 2014

Jörgen Götehed
BoRevision