

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Grannarne 2**

716419-9767

Räkenskapsåret

2013

*Å G B*  
*PC*

Styrelsen för Brf Grannarne 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Fastighet: Grannarne 2

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-29 hos Bolagsverket.

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Patrick Forslund	Ordförande
Charlotte Bengtsson	Ledamot
Peter Clarkson	Ledamot
Lennart Ernstson	Ledamot
Patrik Lanner	Ledamot
Magnus Kjellberg	Suppleant

Revisor har varit Ole Deurell, Parameter Revision AB.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit sju protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Görans Fastighetsservice.

PC  
L  
OB

### Fastigheten

Föreningens fastighet består av 31 st medlemslägenheter varav en har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 5st lokaler och 25st garageplatser.

I lokalerna bedrivs förskole-, tandläkar- respektive kontorsverksamhet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Utbyte har skett av vissa utanpåliggande stammar i källaren på Skeppargatan, i garaget samt soprummet på Nybergsgatan
- Optisk fiber (bredband) har dragits in i samtliga lägenheter och lokaler.
- Föreningens lån har amorterats med 1,5 miljoner kronor
- En underhållsplan för fastigheten har tagits fram i samarbete med Densia AB.
- Brandskyddet har setts över och i samband med detta har brandskyddsdokumentation upprättats.
- Fjädrarna på garageporten har bytts ut.
- Föreningen har genomfört en upphandling av ny bankfinansiering.
- Cirkulationspumpen gick sönder i julhelgen och har bytts ut.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Föreningen har tecknat avtal med Telia som kommunikationsoperatör för öppet bredbandsnät.
- Åtgärder enligt underhållsplanen kommer att vidtas under året. Det som är närmast förestående är sanering av PCB-fogar, genomförande av OVK-besiktning, upprättande av energideklaration samt spolning av stammar.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 67 600 000kr varav 39 000 000kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 55 600 000kr samt lokaler 12 000 000kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

AL AS  
GB

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	329 640
årets vinst	508 373
	<b>838 013</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	838 013
---	---------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

PC <sup>F</sup> ST

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 014 003	2 952 269
Övriga rörelseintäkter		4 134	5 068
		<b>3 018 137</b>	<b>2 957 337</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Reparationer och underhåll		-113 283	-49 638
Driftskostnader		-152 487	-187 128
Taxebundna kostnader		-515 134	-495 039
Administrationskostnader		-113 717	-119 642
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-157 510	-150 315
Avskrivningar		-577 270	-581 629
		<b>-1 629 401</b>	<b>-1 583 391</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 388 736</b>	<b>1 373 946</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		26 481	49 798
Räntekostnader och liknande resultatposter		-906 844	-1 069 157
		<b>-880 363</b>	<b>-1 019 359</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>508 373</b>	<b>354 587</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>508 373</b>	<b>354 587</b>

*PC*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	83 618 111	84 183 426
Installationer	4	167 545	0
		<b>83 785 656</b>	<b>84 183 426</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterbolag	5	290 007	290 007
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>84 075 663</b>	<b>84 473 433</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		9 002	11 402
Skattefordringar		119 397	120 573
Övriga fordringar		699	17 374
Förutbetalda kostnader	6	56 344	43 558
		<b>185 442</b>	<b>192 907</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 428 415</b>	<b>2 940 925</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 613 857</b>	<b>3 133 832</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>86 689 520</b>	<b>87 607 265</b>

PC 4

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		44 487 488	44 487 488
Upplåtelseavgifter		12 795 280	12 795 280
Fond för yttre underhåll		162 600	162 600
		<b>57 445 368</b>	<b>57 445 368</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		329 640	-24 947
Årets resultat		508 373	354 587
		<b>838 013</b>	<b>329 640</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>58 283 381</b>	<b>57 775 008</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	27 530 000	29 028 231
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		961	961
Leverantörsskulder		67 175	122 805
Momsskuld		9 000	1 800
Skulder till koncernföretag		298 783	298 783
Upplupna kostnader	9	172 436	113 755
Förutbetalda avgifter och hyror		327 784	265 922
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>876 139</b>	<b>804 026</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>86 689 520</b>	<b>87 607 265</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		46 585 000	46 585 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		701 000	701 000

AC

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

### Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

## Noter

### Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	5,60 %	5,60 %
Gård	5,00 %	5,00 %
Installationer	6,66 %	0,00 %

### Not 1

	2013	2012
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	1 338 025	1 338 025
Hysesintäkter lokaler	981 734	978 598
Hysesintäkter garage	612 000	613 650
Hysesintäkter garage, moms	64 800	7 200
Deb. fastighetsskatt	16 440	14 796
Nycklar/lås vidarefakturering	1 004	0
	<b>3 014 003</b>	<b>2 952 269</b>

*BO*  
*2/10*



**Not 2**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Trapphus	4 534	0
Soprum	2 940	0
Dörrar och lås	4 426	5 025
VA	51 905	0
Ventilation	1 999	0
El	0	3 079
Hissar	13 990	21 119
Portar	16 079	4 013
Fasader	988	0
Övriga rep/underhåll utvändigt	0	6 775
Gård	10 815	2 796
Garage och p-platser	500	788
Övriga rep./underhåll	5 107	6 043
	<b>113 283</b>	<b>49 638</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel grundavtal	60 000	60 000
Snöröjning/sandning	0	11 332
Städning grundavtal	30 768	30 756
Övr besiktn/kontroller	1 750	0
Hyra av entrémattor	4 530	4 392
Sotning	0	1 363
Övr besiktn/kontroll	0	7 877
Serviceavtal	0	1 200
Hiss serviceavtal	11 607	13 763
Grovsopor	1 844	13 500
Fastighetsförsäkring	26 635	26 853
Kabel-tv	7 984	7 952
Förbrukningsinventarier	490	0
Förbrukningsmaterial	6 880	3 768
Trivselkostnader	0	4 372
	<b>152 488</b>	<b>187 128</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elavgifter	67 920	60 549
Uppvärmning	373 070	369 382
Vatten	47 160	39 852
Sophämtning	26 984	25 256
	<b>515 134</b>	<b>495 039</b>

*Handwritten initials/signature*

**Administrationskostnader**

Telefon	2 381	2 654
Administration, kontorsmateriel	2 323	721
Revisionsarvode extern revisor	22 906	45 702
Möteskostnader	0	750
Arvode ekonomisk förvaltning	56 776	56 313
Extradeb. ekonomiskförvaltn	16 151	600
Bankkostnader	3 862	3 621
Medlems- och föreningsavgifter	9 318	9 281
	<b>113 717</b>	<b>119 642</b>

**Fastighetsskatt/kommunal avgift**

Fastighetsskatt	120 000	108 000
Kommunal fastighetsavgift	37 510	42 315
	<b>157 510</b>	<b>150 315</b>

**Avskrivningar**

Avskrivning av byggnader	197 373	213 687
Avskrivning fastighetsförbättringar	338 622	338 622
Avskrivning markanläggning	29 320	29 320
Avskrivning installationer	11 955	0
	<b>577 270</b>	<b>581 629</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	46 289 367	46 126 222
Inköp		163 145
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 289 367</b>	<b>46 289 367</b>
Ingående avskrivningar	-3 191 810	-2 610 181
Årets avskrivningar	-565 315	-581 629
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 757 125</b>	<b>-3 191 810</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 532 242</b>	<b>43 097 557</b>
Taxeringsvärden byggnader	28 600 000	26 600 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	32 800 000
	<b>65 600 000</b>	<b>59 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	42 532 242	43 097 557
Bokfört värde mark	41 085 869	41 085 869
	<b>83 618 111</b>	<b>84 183 426</b>

SR  
CS  
RC

#### Not 4 Installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	179 500	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>179 500</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-11 955	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 955</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>167 545</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	290 007	290 007
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>290 007</b>	<b>290 007</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>290 007</b>	<b>290 007</b>

I samband med föreningens köp av fastigheten år 2005 skedde förvärvet i två steg:

1. Köp av samtliga aktier i Alskeppet AB som då ägde fastigheten
2. Köp av fastigheten av Alskeppet AB

I samband därmed fick föreningen uppskov med en lagfartskostnad å 701 000 kr på grund av att Alskeppet var ett koncernbolag. Av den anledningen kvarstår Alskeppet AB som ett vilande dotterbolag i syfte att uppskovet inte ska hävas.

#### Not 6 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	31 262	26 633
Förutbetald kabel-TV	1 996	1 995
Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 194	14 194
Förutbetald telia	212	0
Förutbetalda entrémattor	759	737
Förutbetald grovsophämtning	5 532	0
Förutbetalt hiss serviceavtal	745	0
Upplupen intäkt avräkning fastighetsskatt	1 644	0
	<b>56 344</b>	<b>43 559</b>

PC

### Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt- avgift	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 487 488	12 795 280	162 600	-24 947	354 587
Disposition av föregående års resultat:				354 587	-354 587
Årets resultat					508 373
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 487 488</b>	<b>12 795 280</b>	<b>162 600</b>	<b>329 640</b>	<b>508 373</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank Hypotek	3,59	2020-10-27	12 000 000	0
Swedbank Hypotek	3,09	2017-09-26	5 500 000	0
Swedbank Hypotek	3,64	2020-09-25	5 530 000	0
Swedbank Hypotek	2,20	3 mån rörlig	4 500 000	0
Stadshypotek			0	15 528 231
SEB Bolån			0	8 500 000
SEB Bolån			0	5 000 000
			<b>27 530 000</b>	<b>29 028 231</b>

*PC SF  
RB*

### Not 9 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupen kostnad revisorsarvode	31 000	38 000
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	5 000
Upplupna räntekostnader	94 040	12 563
Upplupen kostnad el	5 633	5 831
Upplupen kostnad värme	36 093	50 602
Upplupen kostnad Vatten	544	1 760
Upplupen kostnad städ	5 126	0
	<b>172 436</b>	<b>113 756</b>

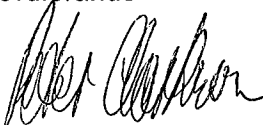
Stockholm den 29/4 2014



Patrick Forslund  
Ordförande



Charlotte Bengtsson  
Ledamot



Peter Clarkson  
Ledamot



Lennart Ernstson  
Ledamot



Patrik Lanner  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2014



Ole Deurell  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grannarne 2  
Org.nr. 716419-9767

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grannarne 2 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Grannarne 2 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 beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2014



Ole Deurell

Auktoriserad revisor