

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Egen Härd**

702000-4177

Räkenskapsåret

**2013-01-01 - 2013-12-31**

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EGEN HÄRD

Org. nr. 702000-4177

## ÅRSREDOVISNING 2013-01-01 – 2013-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Egen Hård får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Frida Winroth	Ordförande
David Ben-Dor	Ledamot
Anders Jenssen	Sekreterare
Jon Mankell	Kassör
Gustav Grundström	Ledamot
Johan Santoft	Suppleant
David Persson	Suppleant
Marianne Danemo	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens två ledamöter.  
Styrelsen har haft 4 (fyra) protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

### Revisor

Revisor har varit Peter Neveling hos revisionsföretaget Neveling Revision.  
Revisorssuppleant har varit Lena Helstad.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-16 i Stockholm. På stämman deltog 14 medlemmar, varav 12 hushåll var röstberättigade i enlighet med föreningens stadgar. Antalet medlemmar per år 2013-12-31 utgör 43 st. Peter Neveling, anlitaad revisor, deltog även på stämman.

Extra föreningsstämma hölls 2013-10-18 i Stockholm. På extrastämman deltog 14 medlemmar, varav 14 hushåll var röstberättigade i enlighet med föreningens stadgar.

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kamelian 13. I fastigheten finns 1 bostadshus som byggdes år 1904 (och totalrenoverades år 1977).

Fastighetens taxeringsvärde enligt senast utförda fastighetstaxering år 2013, är 35 988 tkr varav byggnadsvärde är 15 892 tkr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt, 3 lokaler samt 1 lokal med hyresrätt per 2013-12-31. Under 2013 skedde två överlåtelser Andersson till Olander (lgh nr 4A) samt Engström/Engström till Guter/Kemppainen (lgh nr 13).

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

### Ekonomi

Under verksamhetsåret har årsavgiften varit oförändrad i förhållande till föregående verksamhetsår. Föreningens ekonomi är god och nuvarande avgiftsnivå bedöms vara väl anpassad till föreningens kostnad.

Av föreningens kostnader utgjordes 29 040 kr av fastighetsavgifter (bostäder) och 29 880 tkr fastighetsskatt (lokaler).

### Resultat och ställning (tkr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	845	954	844	844	834
Rörelseresultat	5	-84	10	-36	-118
Resultat efter finansiella poster	- 3	-90	1	-51	-121
Balansomslutning	2 987	3 197	3 117	3 176	3 316

### Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder under året

Fukt- och vattenskador i lägenheter samt på fastighetens tak upptäcktes under den senare delen av 2012. Tillfälliga reparationer skedde under höst och vinter 2012, och reparationsarbetet fortsatte under 2013. Föreningen för en fortsatt dialog med flera parter gällande upptäckta fukt- och vattenskador. Föreningen anser sig inte skyldig till de skador som uppkommit. Under 2014 kommer skadorna att repareras så fort parterna är överens om hur kostnadsfördelning skall ske.

Föreningen har godkänt via föreningsstämma att ge möjlighet att bygga balkong eller altandörrar om bygglov från Stockholm stad erhålls. Föreningen har ansökt om bygglov för balkonger mot gata men erhållit avslag. Föreningen har överklagat avslaget till Förvaltningsrätten. Samtliga ekonomiska kostnader står respektive medlem för, som berörs av ett bygglov.

*Handwritten signatures and initials in purple ink.*

### Förväntad framtida utveckling

Följande underhållsprojekt är planerade under 2014:

- Att fortsätta lösa problem med fuktskador som uppkommit i samband med skadorna på tak, terrasser samt vissa lägenheter.
- Att påbörja och avsluta av åtgärder för att få godkänd OVK.
- Att byta värmepanna om föreningens ekonomi tillåter.

### Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättning till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar, som föreskriver att en årlig avsättning skall göras med lägst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Balanserat resultat	-1 090 590
Årets resultat	<u>-3 185</u>
	<b>-1 093 775</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att återföra från fonden för yttre underhåll	0
Att avsätta till fonden för yttre underhåll	35 988
Att balansera i ny räkning	<u>-1 129 763</u>
	<b>-1 093 775</b>

*Handwritten signature and initials:*  
 TW 04

## 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	844 500	953 765
		<u>844 500</u>	<u>953 765</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-743 929	-836 022
Underhåll	3	-	-105 671
Avskrivningar		-96 044	-96 044
<b>Rörelseresultat</b>		<u>4 527</u>	<u>-83 972</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 758	4 726
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-9 471	-10 671
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-3 186</u>	<u>-89 917</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-3 186</u>	<u>-89 917</u>
Skatt		-	-
<b>Årets resultat</b>		<u>-3 185</u>	<u>-89 917</u>

*A* *FW* 89

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	2 433 965	2 474 894
Maskiner och inventarier	7	-	8 589
		<u>2 433 965</u>	<u>2 483 483</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 433 965</u>	<u>2 483 483</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		1 998	15 108
Övriga fordringar	8	2 111	30 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	22 740	135 193
		<u>26 849</u>	<u>181 009</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	525 909	532 306
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>552 758</u>	<u>713 315</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>2 986 723</u>	<u>3 196 798</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>11</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		746 432	746 432
Upplåtelseavgifter		2 465 319	2 465 319
Fond för yttre underhåll		391 876	468 242
		<u>3 603 627</u>	<u>3 679 993</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-1 090 590	-1 077 039
Årets resultat		-3 185	-89 917
		<u>-1 093 775</u>	<u>-1 166 956</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 509 852</u>	<u>2 513 037</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	345 625	353 125
		<u>345 625</u>	<u>353 125</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		1 663	58 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	129 583	272 524
		<u>131 246</u>	<u>330 636</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>2 986 723</u>	<u>3 196 798</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		1 970 700	1 970 700
<b>Summa</b>		<u>1 970 700</u>	<u>1 970 700</u>

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	--	-------------	-------------

*A. F. W. G.*



## Redovisningsprinciper och 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

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	2
-Förbättringar	2
-Fasadrenovering	2
-Trapphus målning	6,7
-Hiss	6,7
-Gårdsprojekt	2
-Tvättmaskin	20
-Torkskåp	20
-Utrymningsplan	20
-Utemöbler	20
-Ombyggnad gård, stam, entré	2
-Stambyte	2

### Fordringar

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

### Redovisning av intäkter

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

### 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 underhåll i bostadsrättsföreningar". Till yttre fond avsätts årligen ett värde motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

### Övriga tillgångar och skulder

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

A TW 66



inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

*FW 96*

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	804 192	804 192
Hyror	35 988	35 988
Försäkringsersättning	-	109 413
Övriga intäkter	4 320	4 172
<b>Summa</b>	<b>844 500</b>	<b>953 765</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel och städning	108 402	91 440
Reparationer	63 129	55 567
El	26 626	24 843
Uppvärmning	280 565	285 153
Vatten	19 917	17 488
Sophämtning	31 302	28 983
Försäkringspremier	53 129	54 759
Fastighetsavgift bostäder	29 040	32 760
Fastighetsskatt lokaler	29 880	13 050
Övriga fastighetskostnader	5 922	2 839
Kabel TV	13 423	13 324
Revisionsarvoden	13 125	12 500
Kostn styrelsemöten/årsstämma	-	4 725
Förvaltningsarvode	58 040	57 373
Övriga externa tjänster	5 008	4 971
Juridiska arvoden	4 063	132 703
Administration	2 358	3 544
<b>Summa</b>	<b>743 929</b>	<b>836 022</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Underhåll

Tak och stuprör	-	24 183
Fasader	-	16 800
Läckage från takterasser	-	64 688
	-	<b>105 671</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	1 758	4 726
<b>Summa</b>	<b>1 758</b>	<b>4 726</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	9 471	10 671
<b>Summa</b>	<b>9 471</b>	<b>10 671</b>

 TW 9/6

## Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	2 914 010	2 914 010
-Ombyggnader, entré, gård, stammar	1 087 069	1 087 069
-Mark	123 930	123 930
	<u>4 125 009</u>	<u>4 125 009</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar byggnad och ombyggnad enligt plan:</b>		
Vid årets början	-1 650 115	-1 562 662
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-65 713	-65 712
-Årets avskrivning ombyggnad enligt plan	-21 742	-21 741
	<u>-1 737 570</u>	<u>-1 650 115</u>
-Pågående ombyggnad	46 526	-
	<u>46 526</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 433 965</b>	<b>2 474 894</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	15 892 000	11 753 000
Mark	20 096 000	17 552 000
	<u>35 988 000</u>	<u>29 305 000</u>
Bostäder	33 000 000	28 000 000
Lokaler	2 988 000	1 305 000
	<u>35 988 000</u>	<u>29 305 000</u>

## Not 7 Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Maskiner	241 534	241 534
-Inventarier	42 947	42 947
	<u>284 481</u>	<u>284 481</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-275 892	-267 301
-Årets avskrivning inventarier	-8 589	-8 591
	<u>-284 481</u>	<u>-275 892</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>8 589</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	2 111	1 982
Övriga fordringar	-	28 726
	<u>2 111</u>	<u>30 708</u>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	8 992	8 171
Vatten	-	446
Kontroller	4 938	5 241
Kabel-TV	3 356	3 355
Övriga kostnader	5 454	8 567
Försäkringsersättning	-	109 413
	<b>22 740</b>	<b>135 193</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Bank	198 413	297 186
Klientmedel hos Fastighetsägarna Service	327 496	235 120
	<b>525 909</b>	<b>532 306</b>

### Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	746 432	2 465 319	468 242	-1 077 039	-89 917	2 513 037
Disposition enligt stämmobeslut			-76 366	-13 551	89 917	
Årets resultat	-	-			-3 185	-3 185
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>746 432</b>	<b>2 465 319</b>	<b>391 876</b>	<b>-1 090 590</b>	<b>-3 185</b>	<b>2 509 852</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta i %	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / lösen lån	Skuldbelopp 2012-12-31
SEB Bolån		2,25	345 625	-7 500	353 125
			<b>345 625</b>	<b>-7 500</b>	<b>353 125</b>



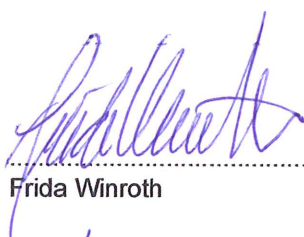
### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	55 626	67 037
Räntor	310	53
El	5 161	2 290
Fjärrvärme	61 681	49 563
Avfall	558	-
Vatten	2 914	-
Städ	-	2 814
Fastighetsskötsel	1 373	24 481
Övrigt	1 960	126 286
	<b>129 583</b>	<b>272 524</b>


### Underskrifter

Stockholm 2014-05-20

  
.....  
Gustav Grundström

  
.....  
Frida Winroth

  
.....  
David Ben Dor

  
.....  
Anders Jenssen

  
.....  
Jon Mankell

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-05-30.

  
.....  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

TW 66

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Egen Härd, org. nr 702000-4177

### *Rapport om årsredovisningen*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Egen Härd för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

### *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 föreningens 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 revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Egen Härd för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade 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 ansamlade förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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

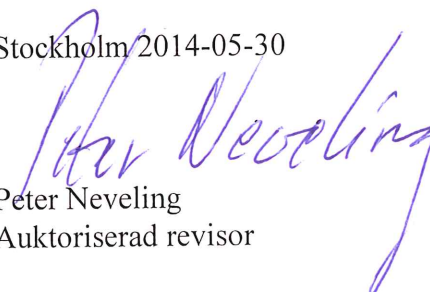
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-05-30

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor