

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Renen 1910**

702001-7567

Räkenskapsåret

2013

## ÅRSREDOVISNING 2013

Bostadsrättsföreningen Renen 1910

Org.nr 702001-7567

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheten Grundläggaren 9 och Grundläggaren 10

#### Styrelse

Styrelsen har efter konstituering följande sammansättning:


Malin Winborn	ordförande
Pia Mattson	kassör
Maria Winqvist	ledamot
Johan Schauman	ledamot
Tomas Oehmke	ledamot
Ronnie Nilsson	ledamot

#### Revisor

Bengt Arnedal	Auktoriserad revisor
---------------	----------------------

#### Ansvarsfördelning

Inom styrelsen gäller följande ansvarsfördelning:

Malin Winborn	ansvarar för alla förenings- och medlemsfrågor
Pia Mattson	ansvarar för föreningens ekonomiska frågor 

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2013. Extra föreningsstämma hölls den 9 december 2013

### **Styrelsens arbete**

Styrelsen har i egen regi utfört mindre reparationer samt anordnat gemensamma städdagar.

Styrelsen har under året haft sammanlagt 12 protokollförda möten.

### **Löner och arvoden**

Inget styrelsearvode utgick under 2013

### **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning sköts av Hemgården AB. Fastighetsskötsel erhålls via Veteranpoolen Stockholm Norra

Föreningen har extern revisor.

### **Ekonomi**

Fastigheten är taxerad till totalt 48 Mkr avseende fastigheterna Grundläggaren 9 och Grundläggaren 10. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

Föreningen uppvisar ett positivt nettoresultat om 49.3 tkr, och uppvisar positivt kassaflöde.

### **2014**

Föreningen jobbar kontinuerligt med att vidta åtgärder för att förbättra resultatet. Under 2012 byttes leverantör av snöskottning. Under 2013 sades alla avtal med Fastighetsägarna och leverantör av trappstädning byttes ut. Vidare har vi inför 2014 tecknat nytt försäkringsavtal som kommer medföra ytterligare besparingar om c 50 tkr

Under hösten 2013 och våren 2014 renoverades samtliga fönster i föreningen. Renoveringen har delvis finansierats av kassa, delvis av nya lån om 300 tkr

## **Ekonomisk redovisning**

### Flerårsöversikt (tkr)

	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Intäkter	1197	1315	1440	1239	1232
Rörelseresultat	17	-58	99	41	189
Årets resultat	-96	-146	-63	-111	49
Eget kapital	1938	1793	1729	1618	1667
Balansomslutning	8908	6878	6723	6695	6623



**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):


ansamlad förlust	-48 699
årets vinst	49 300
	<b>601</b>
disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	144 000
i ny räkning överföres	-143 399
	<b>601</b>

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



<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 m.m	1	1 231 871	1 238 834
		<b>1 231 871</b>	<b>1 238 834</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel och städ	2	-66 444	-71 748
Reparationer, snöröjning	3	-114 466	-192 592
Driftskostnader	4	-405 130	-385 642
Driftskostnader övrigt	5	-108 372	-148 519
Fastighetsskatt/avgift		-43 560	-49 140
Övriga kostnader	6	-126 102	-125 904
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-178 643	-224 599
		<b>-1 042 717</b>	<b>-1 198 144</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>189 154</b>	<b>40 690</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		362	1 178
Räntekostnader		-140 216	-153 270
		<b>-139 854</b>	<b>-152 092</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>49 300</b>	<b>-111 402</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>49 300</b>	<b>-111 402</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	5 897 555	6 060 103
Inventarier	9	23 690	39 785
		<b>5 921 245</b>	<b>6 099 888</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 921 245</b>	<b>6 099 888</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		88 420	44 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	37 613	35 546
		<b>126 033</b>	<b>80 462</b>
<i>Kassa och bank</i>		575 283	515 385
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>701 316</b>	<b>595 847</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 622 561</b>	<b>6 695 735</b>

<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>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 367 636	1 367 636
Balkongfond		103 342	76 942
Yttre Fond		195 425	122 400
		<b>1 666 403</b>	<b>1 566 978</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-48 699	162 128
Årets resultat		49 300	-111 402
		<b>601</b>	<b>50 726</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 667 004</b>	<b>1 617 704</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	4 688 043	4 740 291
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		40 576	155 757
Övriga kortfristiga skulder		37 083	10 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	189 855	171 024
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>267 514</b>	<b>337 740</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 622 561</b>	<b>6 695 735</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		6 280 000	6 280 000
		<b>6 280 000</b>	<b>6 280 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga 



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år förutom att från år 2013 har anskaffningsvärde för byggnad och mark uppdelats varefter endast avskrivning sker på byggnadsvärde.

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.



## Noter

### Not 1 Årsavgifter m.m

	2013	2012
Årsavgifter, bostäder	1 200 132	1 204 534
Övriga debiteringar	31 739	34 300
	<b>1 231 871</b>	<b>1 238 834</b>

### Not 2 Fastighetsskötsel och städ

	2013	2012
Fastighetsskötsel	-24 913	-11 060
Städ	-33 728	-51 052
Hissbesiktning	-7 803	-9 636
	<b>-66 444</b>	<b>-71 748</b>

### Not 3 Reparationer

	2013	2012
Installationer	-50 881	0
Snöröjning	-24 511	-43 770
Rep av bostäder	-4 643	-2 301
Reparationer	0	-127 756
Reparation el	-10 044	0
Reparation hissar	-23 663	-18 765
Reparation, övriga	5 313	0
Reparation tele/Tv/porttel	-1 418	0
Tak	-2 231	0
Reparation fasader	-2 388	0
	<b>-114 466</b>	<b>-192 592</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2013	2012
El	-34 927	-33 461
Uppvärmning	-270 530	-268 099
Vatten	-38 213	-30 505
Avfallshantering	-61 460	-53 577
	<b>-405 130</b>	<b>-385 642</b>

#### Not 5 Driftkostnader övrigt

	2013	2012
Fastighetsförsäkringar	-61 349	-54 943
Pantsättningsavgifter	-6 645	-7 920
Överlåtelseavgifter	-3 325	0
Kabel-TV och internet	-37 053	-36 280
Arvode förv. avtalad teknisk förvaltning	0	-49 376
	<b>-108 372</b>	<b>-148 519</b>

#### Not 6 Övriga kostnader

	2013	2012
Förbrukningsinventarier och material	-5 395	0
Kontorsmaterial och trycksaker	-279	-4 903
Företagsförsäkring och riskkostnader	0	-21 223
Revision	-17 750	-17 000
Trivselkostnader	-10 211	0
Föreningsstämma	0	-128
Arvode avtal kameral förvaltning	-36 787	-66 564
Övriga externa tjänster	-35 873	-9 623
Övriga externa kostnader	-19 807	-6 463
	<b>-126 102</b>	<b>-125 904</b>

#### Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.  
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,5 %
Byggnad, ombyggnad	5 %
Byggnad, säkerhetsdörrar	2 %
Inventarier	5-20 %

4

**Not 8 Byggnader och mark**

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 624 004	9 624 004
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 624 004</b>	<b>9 624 004</b>
Ingående avskrivningar	-3 563 901	-3 357 878
Årets avskrivningar	-162 548	-206 023
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 726 449</b>	<b>-3 563 901</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 897 555</b>	<b>6 060 103</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 400 000	15 800 000
Taxeringsvärden mark	28 600 000	25 000 000
	<b>48 000 000</b>	<b>40 800 000</b>
Bokfört värde mark (ingår i utgående redovisat värde)	2 898 350	
	<b>2 898 350</b>	

**Not 9 Inventarier**

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129 278	129 278
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>129 278</b>	<b>129 278</b>
Ingående avskrivningar	-89 493	-70 917
Årets avskrivningar	-16 095	-18 576
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-105 588</b>	<b>-89 493</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 690</b>	<b>39 785</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbet. försäkringspremier	25 047	26 284
Förutbet. kabel-TV o internet	9 466	9 262
Förutbet. förvaltningskostn.	3 100	
	<b>37 613</b>	<b>35 546</b>

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Balkong fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 367 636	76 942	122 400	162 128	-111 402
Disposition enl. stämman			73 025	-184 426	111 402
Balkongfond		26 400		-26 400	
Årets resultat					49 300
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 367 636</b>	<b>103 342</b>	<b>195 425</b>	<b>-48 698</b>	<b>49 300</b>

**Not 12 Fastighetslån**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank	rörligt	1 100 000	1 100 000
Swedbank	rörligt	764 167	790 291
Swedbank	rörligt	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2014-06-25	1 000 000	1 000 000
Swedbank	rörligt	350 000	350 000
Kortfristig del		-26 124	
		<b>4 688 043</b>	<b>4 740 291</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	-20 770	-29 160
Förutbet avg o hyror	-74 856	-77 994
Upplupna elkostnader	-3 158	-3 444
Uppl. fjärrvärmekostnader	-26 551	-35 349
Upplupna vattenkostnader	0	-1 470
Upplupna kostnader för avfallshantering	-5 354	-1 294
Övriga upplupna driftskostnader	-42 166	-5 313
Beräknat arvode för revision	-17 000	-17 000
	<b>-189 855</b>	<b>-171 024</b>

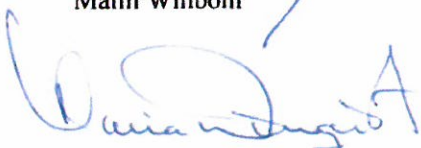
Stockholm 2014-06-10



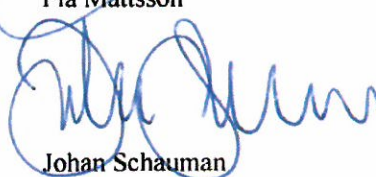
Malin Winbom



Pia Mattsson



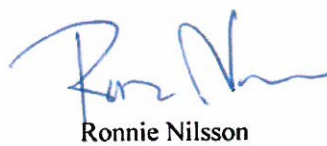
Maria Winqvist



Johan Schauman



Tomas Oehmke



Ronnie Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-06-11



Bengt Arnedal  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Renen 1910  
Org.nr 702001 - 7567

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Renen 1910 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 skall 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 Renen 1910 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 till 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 ersättningsskyldig 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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-06-11



Bengt Arnedal  
Auktoriserad revisor

