

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Brunkebergsgården**

769617-1938

Räkenskapsåret

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

M

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostadsrättsföreningen Brunkebergsgården, 769617-1938 får härmed avge årsredovisning för 2013.

### Året som gått

2013 var ett händelserikt år med många spännande projekt som föreningen genomfört. De tre största planerade projekten var den tekniska separeringen från Väsbyhem, byggnationen av föreningens nya förrådsutrymmen i källaren på Kavallerigatan 7-9 och byte av föreningens fjärrvärmeväxlare. Under sommaren inträffade ett elavbrott som medförde att flera av föreningens ventilationssystem la av, efter ett gediget arbete från styrelsen, tekniska förvaltaren och externa konsulter kunde vi åtgärda problemet.

Styrelsen har under året sammanträtt 27 gånger och mellan dessa formella styrelsemöten har styrelsens ledamöter ensamt och i grupp utfört en stor mängd olika uppgifter och uppdrag. Styrelsens arbete präglas även detta verksamhetsår av en rad frågor som krävt utredning och analys, planering och förberedelser samt konkreta åtgärder och genomförande.

Styrelsens arbete medför en hel del kontakter med medlemmar och hyresgäster, leverantörer och hantverkare, banker och myndigheter. Styrelsen har fått hjälp och stöd av föreningens fastighetsförvaltare som skött den löpande driften av föreningens hus. Vi har också tillsammans med fastighetsförvaltaren kunnat genomföra ett antal konkreta förbättringar av föreningens hus och därmed också vårt boende. Föreningens styrelse är alltid öppen för tips och förslag från föreningens boende, vi tar gärna emot era förslag. Vi vill tillsammans skapa en trivsam miljö att bo i.

Mer information om föreningen finns tillgänglig på föreningens nya fräscha hemsida, besök den på [www.brunkebergsgarden.se](http://www.brunkebergsgarden.se) <http:

### Nytt år i sikte

Under 2014 planeras en hel del spännande projekt för att göra vår förening till en bättre plats att verka och bo i. Detta i linje med föreningens långsiktiga underhållsplan.

Ett av de större projekten är ombyggnation av föreningens tvättstuga i syfte att förbättra trivseln under användningstiden. Ett annat stort projekt som kommer att löpa under året är byte av termostaten i elementen. Samtliga element i alla lägenheter, förråd, portar ska bytas för att på så sätt få bättre värmespridning i lägenheterna. Samtidigt kommer avstängningsventilerna i samtliga lägenheter att bytas till nya och moderna ballofixer.

Vidare ska föreningens sopnedkast i portarna stängas i början av året, det gör att boende måste ta sina hushållssopor till en annan angiven plats. De frigjorda sopnedkasterna kan tänkas användas i andra ändamål då. Föreningen planerar och undersöker olika lösningar för att på ett effektivt sätt minska genomfartstrafiken i området.

### INTÄKTER & KOSTNADER

Som vi har nämnt tidigare är idén i grunden med en bostadsrättsförening att människor sluter sig samman för att äga hus. Att äga och förvalta hus kostar pengar för alltifrån el, vatten, räntor, fastighetsskötsel, underhåll, trappstädning, trädgårdsskötsel till en massa annat som behövs för att allt skall fungera på bästa sätt. Dessa kostnader betalas - när intäkter såsom hyror från hyreslägenheter, kommersiella lokaler samt parkeringsplatser räknats bort - gemensamt av medlemmarna genom »årsavgifterna«. En bostadsrättsförening drivs alltid helt utan vinstintresse och för den som äger en bostadsrätt handlar det därför om boende till självkostnadspris. Det är naturligtvis svårt att hamna på precis noll varje år - eventuella vinster eller förluster balanserar därför varandra under åren.

Under rubriken intäkter respektive kostnader här nedan gör vi nu en kortfattad genomgång av de största och viktigaste intäcks- och kostnadsposterna för bostadsrättsföreningen Brunkebergsgården.

### INTÄKTER

Intäkterna för bostadsrättsföreningen Brunkebergsgården består i första hand av avgifter från de lägenheter som är upplåtna som bostadsrätter. Den 31 december 2013 var dessa 94 till antalet. Utöver det erhåller föreningen intäkter från de 34 lägenheter som å andra sidan är upplåtna som hyresrätter. Hyrorna för de sistnämnda lägenheterna ska enligt lagen vara samma som för liknande lägenheter i de

IM

kommunala bostadsbolagen. Hyrorna justeras löpande genom att bostadsrättsföreningen förhandlar med Hyresgästföreningen. Föreningens totala intäkter från bostäder 2013 uppgick till 5 878 Tkr.

I föreningen finns kommersiella lokaler och hyresintäkterna från dessa uppgick till 4 Tkr. Föreningen erbjuder även de boende möjlighet till att ställa sina fordon på en avsedd plats och det finns därför 105 parkerings- och garageplatser som under året genererade intäkter om 385 Tkr.

Under året som gått har bostadsrätterna genererat en intäkt motsvarande 3 647 Tkr, vilket ger en avgift på 547 kronor per kvadratmeter.

Föreningens totala intäkter sammantaget med några mindre övriga rörelseintäkter för räkenskapsåret 2013 summerar till 6 322 Tkr.

### **KOSTNADER**

Föreningens rörelsekostnader 2013 uppgick till 5 320 Tkr. Läger vi till räntekostnaderna för våra lån på 1 488 Tkr så uppgick föreningens totala kostnader till 6 808 Tkr. Nedan kan du som läsare få en djupare inblick i de kostnader som bedöms vara av betydande karaktär.

### **Räntor**

Föreningens absolut största enskilda kostnad avser inte helt oväntat räntor på lån. Föreningen betalade 106 miljoner kronor för huset i april 2010. Av detta bidrog bostadsrättshavarna direkt med 53 miljoner kronor i grundavgifter - resterande 53 miljoner lånades föreningen då av Länsförsäkringar.

Per den sista december 2013 har föreningen tre lån hos Länsförsäkringar på totalt 44 miljoner kronor och där med varierande villkorsändringar av kapitalet. Räntan på lånen har ett spann på mellan 2.93 och 4.20 procent, vilka belyses närmare i not 12. För 2013 uppgick föreningens räntekostnader till 1 488 Tkr, vilket är en minskning jämfört med året innan.

### **Uppvärmning**

En annan betydande kostnad för föreningen är fjärrvärme som under året levererats från Fortum. Ungefär två tredjedelar av fjärrvärmens används för att värma upp huset och lägenheterna, samt den sista tredjedelen till att värma vattnet. Totalt köpte föreningen fjärrvärme för 1 560 Tkr under 2013, vilket motsvarar en förbrukning på 1 843,04 MWh.

### **Elavgifter**

Belysning i föreningens trapphus, tvättstugan och pumparna i värmesystemet - för att nämna några - drivs med el. Kostnaden för föreningens elavgifter uppgick till 165 Tkr 2013. Elen har levererats från E-on. För perioden har det med andra ord gått åt 91 553 KWh för att hålla elektriciteten vid liv.

### **Vattenavgifter**

Det vatten som föreningen förbrukar kommer från det kommunala bolaget Roslagsvatten. Kostnaden för föreningens vattenavgifter 2013 uppgår till 492 Tkr.

### **Fastighetsskötsel**

Under året skall fastigheterna underhållas löpande och från Panter Fastighetsförvaltning finns därför fastighetsskötare avsatt för föreningen ett antal gånger per vecka. Han åtgärdar akuta problem i allmänna utrymmen som trapphus, hissar och tvättstuga samt hjälper till när det blir fel på vatten, ventilation och avlopp. Här finns också kostnader för det materiel som fastighetsskötaren behöver för att kunna utföra sina arbetsuppgifter samt löpande kostnader. Föreningens fastighetsskötsel uppgick till motsvarande 283 Tkr.

### **Hyra parkering och garage**

Då föreningen inte äger några parkeringsplatser och garage så hyrs dessa av Väsby hem till en kostnad under 2013 om 476 Tkr.

### **Reparationer och underhåll**

Under den här rubriken döljer sig kostnader för reparationer och underhåll i föreningens gemensamma utrymmen, såväl i inom- som utomhusmiljön samt i våra hyresrätter. Det handlar både om kostnader för reparatörer men här finns även allt material som behövs. För att löpande hålla byggnaderna i ett gott skick har kostnaden uppgått till 102 Tkr.

### **Trädgårdsskötsel**

UM

Även föreningens mark måste underhållas. Det handlar om trädgårdsskötsel (buskar och gräsmattor) och städning (plocka skräp och i vissa fall klottersanering), samt under vinterperioden i form av snöröjning. För samtliga dessa uppgifter ansvarar Panter Fastighetsförvaltning AB. Den totala kostnaden för trädgårdsskötseln inklusive snöröjningen uppgick till 186 Tkr.

#### **Inomhusstädning**

Här återfinns föreningens kostnad för städning av trapphusen och andra gemensamma utrymmen. Kostnaden för 2013 uppgick till 81 Tkr.

#### **Sophantering**

Även om vi allt mer värnar för en bättre sopsortering belastas föreningen för endast två typer av kostnader, vilket är hushållssopor och grovsopor. I dagsläget hanteras all tömning av dessa kärl utav Sita Sverige AB och det har kostat föreningen 177 Tkr. Eftersom prisbildningen styrs utifrån vikt har vi alla möjlighet att påverka den framtida kostnaden.

#### **Handens Bokföringsbyrå AB**

Under året skall föreningens ekonomi följas upp och årligen skall även ett bokslut tas fram, vilket du just nu håller i handen. Till detta kommer även ren administration i form av hyror och avgifter, överlåtelse och pantsättningar. Föreningen anlitar idag Handens Bokföringsbyrå AB och kostnaden uppgår för 2013 till 156 Tkr.

#### **Kommunal fastighetsavgift**

Den kommunala fastighetsavgiften - tidigare kallad fastighetsskatt - baseras i dagsläget på antal bostadslägenheter samt taxeringsvärdet på de lokaler som finns i föreningen. Under 2013 var avgiften för varje enskild lägenhet 1 210 kronor och för föreningens lokaler utgår en avgift om 1 % av taxeringsvärdet. Totalt för året uppgick fastighetsavgiften till 155 Tkr.

Det kan här tilläggas att taxeringsvärdet på husen är 79 miljoner kronor och markens taxeringsvärde uppgår till 22,6 miljoner. Totalt uppgår det totala taxeringsvärdet för både byggnad och mark till drygt 101,6 miljoner kronor.

#### **Fastighetsförsäkring**

Föreningen har sin fastighetsförsäkring hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Förutom den grundläggande fullvärdesförsäkringen ingår också ett så kallat »bostadsrättstillägg« för alla bostadsrätter i föreningen. Som bostadsrättshavare behöver man alltså inte köpa ett eget bostadsrättstillägg - det räcker med en helt vanlig hemförsäkring. För detta betalar föreningen en årlig premie motsvarande 152 Tkr.

#### **Avskrivningar**

Syftet med en resultaträkning är att den skall visa resultatet för en viss period, i detta fall för verksamhetsåret 2013. Inte allt för sällan köper en bostadsrättsförening saker som man kommer att använda under flera år - exempelvis ett hus. Säg att det kostar 100 miljoner i inköp och att man tror att det säkert kommer att hålla i många år. Då kan man fördela kostnaden på ett bestämt antal år och den kostnad som hamnar på respektive år kallas för »avskrivning«. Även om huset som sådant sannolikt kommer att hålla längre än så, brukar man anta att ett hus i dessa bokföringstekniska sammanhang håller i 60 år. Eftersom huset sjunker i värde fortare ju äldre det blir så kan man ta hänsyn till detta genom att fördela avskrivningarna så att de är små i början av perioden och större i slutet. Detta kallas seriell avskrivning.

För föreningen så skriver vi för 2013 av byggnaderna med bara några hundradels procent - sista året 2068 har det ökat till närmare 2 procent. Totalt uppgår årets avskrivningar till 478 Tkr.

#### **Arvode till styrelsen**

Det är föreningsstämman som årligen beslutar om styrelsens arvode. Förutom det arvodet som erlagts till styrelsen om kronor 171 Tkr tillkommer även sociala avgifter på 54 Tkr, det vill säga en total kostnad om 225 Tkr. Även om styrelsens ersättning kallas arvode så handlar det enligt Skatteverket om lön varför föreningen även måste betala just sociala avgifter. Kostnaden för detta hitta vi i resultaträkningen under rubriken personalkostnader.

#### **Övriga förvaltningskostnader**

Bland föreningens övriga kostnader kan här nämnas »övriga förvaltningskostnader« som sammanlagt uppgår till 428 Tkr. Under rubriken döljer sig bland annat kostnader för revisorer, datakommunikation,

M

lokalhyra för föreningsstämman, kontorsmaterial, bankkostnader, kopiering, telefon och porto. Det handlar med andra ord om kostnader som uppstår för att den dagliga verksamheten skall fungera. I summan ingår även en post Konsultarvode förvaltning, 267 Tkr, som består av konsultationer för den tekniska förvaltningen.

### ÅRETS RESULTAT

Summerar vi nu föreningens intäkter och kostnader så finner vi att intäkterna uppgår till 6 322Tkr och kostnaderna till 6 808 Tkr - föreningen har således ett underskott på 486 Tkr verksamhetsåret 2013. Under rubriken resultatdisposition föreslår styrelsen föreningsstämman hur årets förlust skall behandlas.

### RESULTATDISPOSITION

En årsredovisning ska innehålla förslag från styrelsen om hur föreningsstämman bör hantera årets vinst eller förlust. Som vi redan nämnt är inte syftet med en bostadsrättsförening att verksamheten ska gå med vare sig vinst eller förlust. Av naturliga skäl är det dock mycket svårt att hamna precis på noll varje år och därför brukar man föra över årets resultat - oavsett det handlar om vinst eller förlust - till nästa år. Över åren jämnar det ut sig.

Styrelsen föreslår därför att föreningsstämman beslutar:

Att årets förlust om 486 541 kronor överförs i ny räkning.

### BALANSRÄKNING

En balansräkning är en ögonblicksbild av ekonomin vid ett bestämt datum.

I föreningens fall handlar det om den sista december 2013 och i kolumnen till höger ser vi som jämförelse samma sak för sista december 2012. Man brukar säga att en balansräkning är indelad i två sidor (halvor). På ena sidan finns föreningens *tillgångar* och på den andra sidan föreningens *skulder* och det så kallade *egna kapitalet*.

På första raden bland tillgångarna finns föreningens hus vilket är värt drygt 95 miljoner kronor. Det beloppet är i stort sett en summering av de kostnader som föreningen hade när man köpte husen under våren 2010. En liten del är hänförligt till förbättringsåtgärder vilket något ökar värdet på fastigheten jmf med 2012.

Vad som gömmer sig bakom rubriken *maskiner och tekniska anläggningar* säger sig självt och anledningen till att värdet ökar något beror på en nyanskaffning av inventarier.

Nästa rubrik, fordringar dotterbolag och aktier i dotterbolag, handlar om föreningens andelar i V Hem Fastighets dotter 20 AB som föreningen blev ägare till i samband med köpet, men som under 2014 planenligt kommer att avvecklats.

Den sista december hade föreningen några mindre fordringar vilka kan ses under rubrikerna *avgifts- och kundfordringar* respektive *övriga fordringar*.

Med *förutbetalda kostnader* avses sådana kostnader som betalats under året men som egentligen hör till nästa år.

På den andra sidan (halvan) återfinns  *eget kapital och skulder*. Det egna kapitalet utgör skillnaden mellan skulder och tillgångar. *Grundavgifter* är de pengar som bostadsrättsavarna bidrog med när föreningen bildades - det som vi betalade för att få köpa våra lägenheter i april 2010. Även i år går föreningen med en förlust. Det är egentligen inte så konstigt eftersom det finns en del inledande kostnader under de första åren. Denna förlust finns på raden för *årets resultat*.

*Skulder till kreditinstitut* är föreningens tre banklån hos Länsförsäkringar.

*Leverantörsskulder* är fakturor som kommit till föreningen 2013 men som ska betalas först nästa år. *Skatteskulden* är statens fordran på fastighetsskatt och skatt på föreningens ränteintäkter.

*M*

*Förutbetalda intäkter* består av sådana intäkter som betalats in till föreningen men som härrör sig till nästa räkenskapsår. Typexemplet är månadsavgiften för januari som betalats in i förskott i slutet av december. *Upplupna kostnader* är sådana kostnader som föreningen haft under året men där föreningen ännu inte fått någon faktura. Dessa kostnader skall likväl belasta det här årets resultat.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**Brunkebergsgården**

Byggår: 1970  
Antal bostadslägenheter: 128  
Total bostadsyta: 9 178 kvm  
Antal bostadsrätter: 94  
Antal hyresrätter: 34  
Taxeringsvärde:  
- byggnader: 79 miljoner kronor  
- mark: 22,6 miljoner kronor  
Organisationsnummer: 769617-1938

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

U

## 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>
Årsavgifter och hyror	1	6 314 648	6 139 426
Övriga rörelseintäkter	2	7 330	89 787
		<u>6 321 978</u>	<u>6 229 213</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-4 462 102	-4 228 712
Underhållskostnader		-	-34 008
Fastighetsskatt		-157 280	-174 720
Personalkostnader		-227 857	-168 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-477 979	-449 436
<b>Rörelseresultat</b>		<u>996 760</u>	<u>1 173 964</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	6 750	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 490 052	-1 712 502
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-486 542</u>	<u>-538 538</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-486 542</u>	<u>-538 538</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-486 542</u>	<u>-538 538</u>

U

## 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>			
<i>Ombyggnad</i>	7	2 486 200	171 746
<i>Byggnader och mark</i>	6	94 539 208	94 719 012
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	644 024	746 955
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 020 950	-
		<u>1 664 974</u>	<u>746 955</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		36 025	20 125
Andelar i dotterbolag	10	100 000	100 000
		<u>136 025</u>	<u>120 125</u>
<b>Summa totala anläggningstillgångar</b>		<u>98 826 407</u>	<u>95 757 838</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager mm</b>			
Pågående arbeten	11	-	27 000
		<u>-</u>	<u>27 000</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		78 924	36 032
Övriga fordringar		1	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	117 225	94 242
		<u>196 150</u>	<u>130 305</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 458 423</u>	<u>5 262 910</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 654 573</u>	<u>5 420 215</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>100 480 980</u>	<u>101 178 053</u>

*M*



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital	13	55 762 962	55 762 962
Upplåtelseavgifter	14	1 749 699	1 749 699
Föreningens reparationsfond		633 800	422 500
		<u>58 146 461</u>	<u>57 935 161</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Tidigare års vinster/förluster		-2 539 237	-1 789 399
Stageenlig avsättning till fören. rep.fond		-211 300	-211 200
Årets resultat		-275 242	-327 338
		<u>-3 025 779</u>	<u>-2 327 937</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>55 120 682</u>	<u>55 607 224</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	44 000 000	44 000 000
		<u>44 000 000</u>	<u>44 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		128 006	264 680
Skulder till närstående bolag		100 000	100 000
Skatteskulder		329 600	341 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	802 692	864 773
		<u>1 360 298</u>	<u>1 570 829</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>100 480 980</u>	<u>101 178 053</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000
<b>Summa</b>	<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*M*

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

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

### Dotterbolag

Dotterbolagets underprisöverlåtelse av fastigheterna till föreningen är enligt FAR SRS Red U9 att betrakta som utdelning och ska enligt BFNAR2003:3 ses som en återbetalning av investeringen i aktierna.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	Seriell amortering
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
-Tvättstuga	10
-Investering stamspolning	33
-Cykelförråd	10
-Inpasseringssystem	10

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

#### Årsavgifter och hyror

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hyreslägenheter	2 224 247	2 144 165
Bostäder	3 646 837	3 535 479
Lokaler	54 950	54 865
Parkeringsplatser	388 614	404 917
<b>Summa</b>	<b>6 314 648</b>	<b>6 139 426</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ersättning från medlemmar	4 680	4 987
Övriga intäkter	2 650	84 800
<b>Summa</b>	<b>7 330</b>	<b>89 787</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hyra parkering och garage	475 766	486 989
Reparationer	138 150	180 023
Fastighetsskötsel	293 268	363 460
Trädgårdsskötsel och snöröjning	181 521	180 190
Inomhusstädning	80 573	61 500
Sophantering	176 943	248 978
Uppvärmningskostnader	1 599 792	1 574 094
Vattenavgifter	492 404	444 560
Elavgifter	164 561	136 380
Försäkringar	151 774	132 339
Kabel TV	77 400	
Övriga förvaltningskostnader	629 950	420 199
<b>Summa</b>	<b>4 462 102</b>	<b>4 228 712</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter, övriga	6 750	-
<b>Summa</b>	<b>6 750</b>	<b>-</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader, övriga	1 490 052	1 712 502
<b>Summa</b>	<b>1 490 052</b>	<b>1 712 502</b>

U

### Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	95 146 470	95 146 470
	<u>95 146 470</u>	<u>95 146 470</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-427 458	-252 699
-Årets avskrivning enligt plan	-179 804	-174 759
	<u>-607 262</u>	<u>-427 458</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>94 539 208</b>	<b>94 719 012</b>
	-	-
Taxeringsvärden byggnader	79 000 000	50 000 000
Taxeringsvärdet mark	22 600 000	20 400 000
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>101 600 000</b>	<b>70 400 000</b>
Taxeringsvärden bostäder	101 600 000	70 400 000
Taxeringsvärden lokaler		-
	<b>101 600 000</b>	<b>70 400 000</b>

### Not 7 Ombyggnation

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	515 235	515 235
-Nyanskaffningar	2 486 200	
	<u>3 001 435</u>	<u>515 235</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-343 489	-171 745
-Årets avskrivning enligt plan	-171 746	-171 744
	<u>-515 235</u>	<u>-343 489</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 486 200</b>	<b>171 746</b>

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	966 698	935 120
-Nyanskaffningar		31 578
	<u>966 698</u>	<u>966 698</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-219 743	-116 810
-Årets avskrivning enligt plan	-102 931	-102 933
	<u>-322 674</u>	<u>-219 743</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>644 024</b>	<b>746 955</b>

*M*

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	1 044 448	-
	<u>1 044 448</u>	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-23 498	-
	<u>-23 498</u>	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 020 950</b>	<b>-</b>

### Not 10 Andelar i dotterbolag

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100 000	100 000
	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

### Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal- andelar	Kapital andel i %	Rösträtts andel i %	Redovisat värde
Fast.bolaget Vilunda f d dotter 20 AB, 556788-9034	1 000	100	100	100 000
				<b>100 000</b>

	Eget- kapital	Resultat
Fast.bolaget Vilunda f d dotter 20 AB, 556788-9034	63 975	-15 900

### Not 11 Separering Väsbyhem

	2013-12-31	2012-12-31
Separering Väsbyhem	-	27 000
	<u>-</u>	<u>27 000</u>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 225	94 242
	<u>117 225</u>	<u>94 242</u>

### Not 13 Grundavgifter

	2013-12-31	2012-12-31
Grundavgifter	55 762 962	55 762 962
	<u>55 762 962</u>	<u>55 762 962</u>

*M*

### Not 14 Upplåtelseavgifter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplåtelseavgifter	2 006 700	2 006 700
Kostnad för upplåtelse	-257 001	-257 001
	<b>1 749 699</b>	<b>1 749 699</b>

### Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
LF, 9029 37 363 26 (ränta 4,20 %) villkorsändras 2015-03-30	13 500 000	13 500 000
LF, 9029 37 362 61 (ränta 2,71 %) villkorsändras 2014-04-01	13 500 000	13 500 000
LF, 9029 37 360 83 (ränta 2,88 %) villkorsändras 2014-05-01	17 000 000	17 000 000
	<b>44 000 000</b>	<b>44 000 000</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Panter Fastighetsförvaltning		45 238
Upplupna styrelsearvoden	168 217	111 788
Uppvärmningskostnader	215 745	266 124
Reserverat revisionsarvode	24 000	24 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter	394 730	220 004
Övriga upplupna kostnader		197 619
	<b>802 692</b>	<b>864 773</b>

U

## Underskrifter

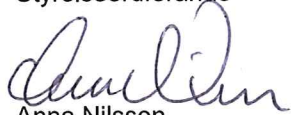
Stockholm den 10 april 2014



Ali Kashefi  
Styrelseordförande



Joseph Farran



Anna Nilsson



Erika Sundqvist



Peter Hultgren



Pirkko Andersson



Vladimir Vojcic

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2014



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor FARSRS

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brunkebergsgården  
Org.nr. 769617-1938

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brunkebergsgården 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.

*W*





## **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 Brunkebergsgården 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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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 15 april 2014

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far