

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Mindre 8 och 9

769602-2578

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR 2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mindre 8 och 9 får härmed avge redovisning över föreningens verksamhet under året 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har från stämman 2013, utgjorts av

Matts Wassdahl (ordförande)	ledamot
Agneta Uhre Gyllencreutz (kassör)	ledamot
Patrick Andersson	ledamot
Frédéric von Arnold	ledamot
Carl-Gustaf Gyllencreutz	ledamot
Isak Jarlebring Rubensson	ledamot
Lotta Humble	ledamot

Dorty Sjöström	suppleant
Eva Franklin Bålfors	suppleant

Revisorer har varit

Ralf Toresson	Ralf Toresson Revisions AB
Per Engzell (suppleant)	Engzells Revisionsbyrå AB
Lena Hertzman (föreningsmedlem)	

Valberedningen har utgjorts av

Carl-Gustav Svantesson	sammankallande och ordförande
Jan Neuman	
Björn Blomgren	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2013 på teater Påfågeln. 27 st lägenheter var företrädade varav 3 st genom fullmakt.

Styrelsen har haft 8 st protokollförda sammanträden under 2013

Lägenheter och medlemmar

Följande bostadsrätter har överlåtits under året:

- Lägenhet nr 7 till Jesper Laursen
- Lägenhet nr 9 till Anton Öberg och Anna Ljung
- Lägenhet nr 11 till David Leman
- Lägenhet nr 26 till Joachim Körner och Carolina Körner

Den 31/12 2013 uppgick medlemsantalet i föreningen till 79 personer.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten 8 & 9. På fastigheten finns 2 bostadshus som byggdes under åren 1928 och 1929. Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lokaler med hyresrätt.

✓

[Handwritten signatures]

Fastigheterna

31/12 2013 var fastigheternas taxeringsvärde 122 279 tSEK varav byggnadsvärde 51 199 tSEK och markvärde 71 080 tSEK. Av taxeringsvärdet belöpte sig 100 200 tSEK på bostäder och 22 079 tSEK på lokaler. Underlaget för fastighetsavgift om 0,3 % var för 54 lägenheter 21 780 tSEK. Underlaget för fastighetskatt om 1,0 % var på lokaler 22 079 tSEK.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Som tilläggförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring.

Lokaler

Samtliga lokaler har varit uthyrda under året. Hyresintäkterna är 444 027 kr högre än årsavgifterna.

Årets underhåll

Tilläggsisolering och ombyggnad av tak har gjorts. Teatern Påfågeln's entré har byggts in. Ny maskinutrustning till tvättstugan S:t Eriksgatan 84 har anskaffats.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. För 2013 har budget lagts för en genomsnittlig låneränta på 2,98 % att jämföra med de 2,51 % som föreningen betalade under 2013. Lånen som uppgår till 17 402 000 tSEK löper till rörlig ränta. De är placerade hos Stadshypotek AB.

Avskrivning har enligt plan gjorts med 0,5 % på byggnadernas anskaffningsvärde.

Avsättning till fond för yttre underhåll har i enlighet med stadgarna gjorts med 0.3 % på fastigheternas taxeringsvärde och fonden uppgår per 2013-12-31 till SEK 2 305 181

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen per 2013-12-31 framgår närmare av resultat- och balansräkningen.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Ingen ersättning har utgått till styrelsens medlemmar.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Kontaktperson på SFF har varit Inga-Britta Svensson och från och med 21 oktober Yuet-Yee Pang.

✓

AG
NW
FJA Hm

Resultat och Ställning

(tSEK)	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	3 870	3 836	3 774	3 714	3 544
Rörelseresultat	935	1 067	908	1 212	1 131
Resultat efter finansiella poster	497	468	374	969	766
Balansomslutning	66 624	66 470	65 904	66 404	65 691

Framtida utveckling

Rensning/högtrycksspolning av stammar samt vattenlås från kök och badrum ska göras. Beräknad kostnad ca 100 000 kr.. Byte av hisskorg på S:t Eriksgatan 86 och målning av tak S:t Eriksgatan 84 ska göras. Beräknad kostnad ca 200 000 kr.

Styrelsen föreslår ingen ändring av årsavgiften.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar (minst 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärde om 122 279 tSEK = 366 837 SEK).

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten:

Balanserat resultat	1 512 870
Årets resultat	497 019
	<hr/>
	2 009 889

Till fond för yttre underhåll överföres	366 837
i ny räkning överföres den ansamlade vinsten	1 643 052

✓

AG
FVA
AG
FVA

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	3 870 336	3 836 714
		<u>3 870 336</u>	<u>3 836 714</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 522 726	-2 443 685
Underhåll		-80 005	-
Avskrivningar		-331 612	-325 568
Rörelseresultat		<u>935 993</u>	<u>1 067 461</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 973	2 354
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-440 946	-600 880
Resultat efter finansiella poster		<u>497 020</u>	<u>468 935</u>
Resultat före skatt		<u>497 020</u>	<u>468 935</u>
Skatt		-	-
Årets resultat		<u>497 019</u>	<u>468 935</u>

6

PA R W FVA
AG AG JH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	64 236 914	64 509 661
Maskiner och inventarier	6	721 084	677 164
Pågående nyanläggningar, ny entré till teatern Påfågeln		871 988	-
		<u>65 829 986</u>	<u>65 186 825</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 829 986</u>	<u>65 186 825</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	4 154	23 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 008	29 954
		<u>43 162</u>	<u>52 994</u>
Kassa och bank	9	751 065	1 230 187
Summa omsättningstillgångar		<u>794 227</u>	<u>1 283 181</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>66 624 213</u>	<u>66 470 006</u>

8

PK
 EA
 MW
 AG
 Jtm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		36 310 888	36 310 888
Upplåtelseavgifter		7 382 122	7 382 122
Fond för yttre underhåll		2 305 181	1 991 717
		<u>45 998 191</u>	<u>45 684 727</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 512 870	1 357 400
Årets resultat		497 019	468 935
		<u>2 009 889</u>	<u>1 826 335</u>
Summa eget kapital		<u>48 008 080</u>	<u>47 511 062</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 402 000	17 402 000
		<u>17 402 000</u>	<u>17 402 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		253 924	554 762
Skatteskulder		24 792	15 913
Övriga skulder	12	176 206	176 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	759 211	810 215
		<u>1 214 133</u>	<u>1 556 944</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>66 624 213</u>	<u>66 470 006</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda panter för fastighetslån	28 000 000	28 000 000
Summa	<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

V

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.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5
-Ombyggnad, hissar	4
-Inventarier	20
-Tvättmaskin (Electrolux)	10
-Fjärrvärmecentral, tvättmaskin och torktumlare (Miele)	6,7

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 0,3% 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 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.

✓

Handwritten signatures and initials, including "FVA" and "st".

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	1 706 184	1 706 184
Hyror	2 150 211	2 117 030
Övriga intäkter	13 941	13 500
Summa	3 870 336	3 836 714

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel och städning	200 371	231 664
Reparationer	544 229	487 406
El	177 504	172 307
Uppvärmning	863 038	806 620
Vatten	118 280	137 181
Sophämtning	44 449	53 730
Försäkringspremier	22 476	20 059
Fastighetsavgift bostäder	65 340	73 710
Fastighetsskatt lokaler	220 790	188 880
Övriga fastighetskostnader	33 240	14 973
Förbrukningsinventarier	-	40 614
Kabel-TV	103 269	103 792
Revisionsarvoden	14 931	14 931
Kostn styrelsemöten/årsstämma	-	1 107
Förvaltningsarvode	80 243	77 361
Övr externa tjänster	6 296	6 255
Konsult	21 481	-
Bankkostnader	5 890	3 759
Övriga driftskostnader	899	9 336
Summa	2 522 726	2 443 685

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	1 855	2 354
Ränteintäkter skattefria	118	-
Summa	1 973	2 354

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	440 946	600 880
Summa	440 946	600 880

A

AG
BA W FJA hr

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	49 876 179	49 876 179
-Mark	17 728 000	17 728 000
	<u>67 604 179</u>	<u>67 604 179</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-3 608 608	-3 359 227
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-249 380	-249 381
	<u>-3 857 988</u>	<u>-3 608 608</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:		
Vid årets början		
-Hissar	584 194	584 194
	<u>584 194</u>	<u>584 194</u>
Ackumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-70 104	-46 736
-Årets avskrivning hissar enligt plan	-23 367	-23 368
	<u>-93 471</u>	<u>-70 104</u>
Redovisat värde vid årets slut	64 236 914	64 509 661
Taxeringsvärde		
Byggnader	51 199 000	43 928 000
Mark	71 080 000	60 560 000
	<u>122 279 000</u>	<u>104 488 000</u>
Bostäder	100 200 000	85 600 000
Lokaler	22 079 000	18 888 000
	<u>122 279 000</u>	<u>104 488 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Inventarier	773 963	120 753
-Maskiner	29 156	29 156
-Nyanskaffade inventarier	102 785	653 210
	<u>905 904</u>	<u>803 119</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-125 955	-73 136
-Årets avskrivning inventarier enligt plan	-58 865	-52 819
	<u>-184 820</u>	<u>-125 955</u>
Redovisat värde vid årets slut	721 084	677 164

Not 7 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	4 154	17 344
Övriga fordringar	-	5 696
	<u>4 154</u>	<u>23 040</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	-	1 682
Vatten	10 636	-
Larmcentral (Securitas)	2 557	2 456
Kabel-TV (ComHem)	25 815	25 816
	<u>39 008</u>	<u>29 954</u>

Not 9 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Kassa	2 739	2 739
Bank	178 760	377 628
Klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	569 566	849 820
	<u>751 065</u>	<u>1 230 187</u>

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	36 310 888	7 382 122	1 991 717	1 357 400	468 935	47 511 061
Disposition enligt stämmobeslut			313 464	155 470	-468 935	
Årets resultat					497 019	497 019
Belopp vid årets utgång	<u>36 310 888</u>	<u>7 382 122</u>	<u>2 305 181</u>	<u>1 512 870</u>	<u>497 019</u>	<u>48 008 080</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2012-12-31
Stadshypotek	Rörligt	2,44%	17 402 000		17 402 000
			<u>17 402 000</u>	-	<u>17 402 000</u>

6

AGJ
FAA dtn

Not 12 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Depositioner	184 254	184 254
Momsskuld	67 395	65 255
Förskottsbetald moms	-75 443	-73 455
Summa	176 206	176 054

✓

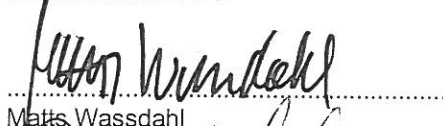
RA 15
MU FIA Hm

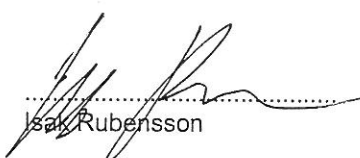
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

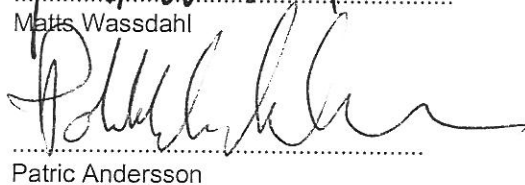
	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	575 984	529 223
Räntor	15 333	18 726
Ei	17 816	15 252
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
LW snöskottning		70 884
Fjärrvärme	116 049	135 750
Reparationer	6 095	-
PB Mark o Miljö		15 584
Fastighetsskötsel	2 471	-
Städning	7 537	7 538
Övrigt	2 926	2 258
	<u>759 211</u>	<u>810 215</u>

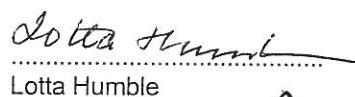
Underskrifter

Stockholm 2014-03-11

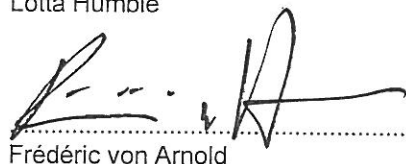

.....
Matts Wassdahl


.....
Isak Ruberisson


.....
Patric Andersson

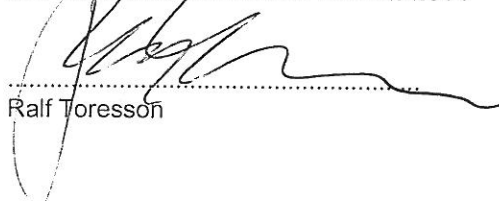

.....
Lotta Humble


.....
Agneta Gyllencreutz


.....
Frédéric von Arnold


.....
Carl-Gustaf Gyllencreutz

Min revisionsberättelse har lämnats 2014 - 04 - 07


.....
Ralf Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Mindre 8 och 9, org.nr 769602-2578.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Mindre 8 och 9
för räkenskapsåret 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
god revisionsssed i Sverige. Den standarden 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. Jag 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
jag 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 redovisnings-
principer 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 till-
räckliga 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 BRF Mindre 8 och
9 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Mindre
8 och 9 för räkenskapsåret 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
min revision enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma 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 på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och
ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar den
balanserade vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för
räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2014


Ralf Torésson