

Årsredovisning för

# **Brf Samaritgränd 1**

769614-8225

Räkenskapsåret

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Samaritgränd 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Katharina Hending	Ordförande
Håkan Edman	Vice ordförande
Malin Eriksson	Sekreterare
Leif Anderson	Kassör
Mickael Bogered	Suppleant
Eva Bäckman	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Jörgen Götehed BoRevision AB

### Valberedning

Lena Rindegren Sammankallande  
Bengt Eriksson

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2013-05-29. På stämman deltog 12 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Postsäcken 9 inklusive mark. På fastigheten finns 1 bostadshus som byggdes 1929. Föreningen upplåter 28 bostadslägenheter med bostadsrätt och 1 hyreslokal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa, som tilläggsförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring. Även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare har tecknats. Fastigheten förvärvades den 19 december 2006. Tomtareal är 468 m<sup>2</sup> som är helt bebyggd med undantag för en liten innergård. Fastigheten består av 28 stycken bostadslägenheter om totalt 1.698 m<sup>2</sup> och en lokal om totalt 100 m<sup>2</sup>.

Taxeringsvärde	2010	2011	2012	2013
Bostäder	32.200.000	32.200.000	32.200.000	35.200.000

Brf Samaritgränd 1  
Org.nr 769614-8225

Lokaler 903.000 903.000 903.000 1.103.000

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 28 medlemslägenheter har 4st (1002, 1006, 1015 och 1017) överlåtits under året.

Föreningen upplåter 1 lokal med hyresrätt.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

### Ekonomi

#### Avgifter

Årsavgiften är för närvarande 434 kr/m<sup>2</sup>.

#### Resultat och ställning (tkr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	855	849	816	1 060	1 068
Rörelseresultat	-374	-217	-284	-565	-223
Res. efter fin. poster	-347	-211	-279	-862	-546
Balansomslutning	45 661	46 030	46 265	46 456	46 377
Fond för yttre underhåll	99	99	99	156	144

#### Lån

Föreningen är skuldfri för närvarande.

#### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

- 1975 Renovering av fasad
- 1980 Fjärrvärme
- 1993 Alla badrumsstammar bytta
- 2001 1 köksstam bytt
- 2001 2 nya tvättmaskiner
- 2004 Yttertak omlagt
- 2004 Renovering av fasaden inåt gården
- 2005 OVK är utförd och godkänd
- 2007 Totalrenovering av samtliga fönster utom källarfönstren
- 2007 Föreningen har under 2007 sålt råvinden
- 2007 Källaren har byggts om till 26 källarkontor, vinden har tömts på samtliga förråd
- 2008 Två vindslägenheter har färdigställt.
- 2008 Tre köksstammar har bytts, därmed är fastighetens samtliga stammar bytta.
- 2008 Nya elledningar och elstigar har dragits respektive installerats i samtliga lägenheter.
- 2008 Ventilationen har bytts från självdrag till frånluftsventilation.

Brf Samaritgränd 1  
Org.nr 769614-8225

2008 Samtliga termostater på värmeelementen har bytts och värmen har injusterats.  
2008 Ny fjärrvärmecentral har installerats.  
2009 Renovering av hisskorg  
2009 Renovering av ytterport, gårdsdörr samt entré  
2009 Renovering av föreningens tre hyresrätter  
2010 Renovering av trapphus, lägenhetsdörrar och tvättstuga (avseende målning mm) har genomförts.

### Väsentliga händelser under året

Under 2013 har:

Byte av bredbandsoperatör, till Ownit, genomförts.

Åtgärdanden av ålägganden efter OVK-besiktning har genomförts.

Byggnation av 8 st balkonger in mot gården har ägt rum.

### Ombyggnad och underhåll

#### Aktiviteter

1-2 år Eventuellt utbyte av vissa maskiner i tvättstuga

5-10 år Fasad mot gatan

### Förväntad framtida utveckling

#### Framtida underhåll

Under 2014 kommer eventuellt (vid behov) utbyte av vissa maskiner i tvättstugan att ske.

### Förslag till resultatdisposition 2013

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-346 953
Balanserad förlust	-2 705 968
	<hr/>
	-3 052 921

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	-99 000
Överförs i ny räkning	-3 151 921
	<hr/>
	-3 052 921

### **Kommentar om den balanserade förlusten under åren 2008-2013**

Från BRF:s bildande 2006 och framåt tills idag har BRF:s upparbetat en ansamlad förlust. Fram till 2010 har förlusten då det har varit en ombyggnadsperiod där 2st vindsvåningar sålts och i samband med detta ovanligt många renoveringar har gjorts ( se förteckning ovan) som tagits som både löpande kostnader samt ur reparationsfonden. En del av dessa åtgärder skulle kanske kunnat betraktats som prestandahöjande och funktionsförbättrande, d v s som investeringar. Men de har redovisats som kostnader istället för att höja det redovisade för föreningen hus.

Från 2010 har förlusten medvetet uppkommit p g a att styrelsen föreslagit en ”temporär avgiftssänkning”. Detta för att på så sätt över tiden dela ut det överskott som uppkommit då föreningen sålt en bostadsrätt . Eftersom styrelsen anser att inget behov av extra medel finns på bankkontot, då fastigheten är mer eller mindre färdigrenoverad , och föreningen i övrigt är helt skuldfri, har man valt att göra denna avgiftssänkning. Avgiftssänkningen följs upp årsvis och kommer att upphöra då överskottet från lägenhetsförsäljningen har ”konsumerats”, något som i dagsläget kommer att inträffa om 3-5 år. X

## 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	855 041	848 828
		<u>855 041</u>	<u>848 828</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-998 988	-897 905
Underhåll		-35 000	-
Avskrivningar		-168 347	-168 347
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-347 294</u>	<u>-217 424</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	490	6 151
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-149	-218
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-346 953</u>	<u>-211 491</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-346 953</u>	<u>-211 491</u>
Återbetalning av skatt på ränteintäkter år 2007-2009		-	35 996
<b>Årets resultat</b>		<u>-346 953</u>	<u>-175 494</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>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	44 056 421	44 224 768
		<u>44 056 421</u>	<u>44 224 768</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>44 056 421</u>	<u>44 224 768</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		69 151	104 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	57 913	157 314
		<u>127 064</u>	<u>261 892</u>
<b>Kassa och bank</b>	7	1 477 149	1 543 300
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 604 213</u>	<u>1 805 192</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>45 660 634</u>	<u>46 029 960</u>

X

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 999 999	42 999 999
Upplåtelseavgifter		4 893 857	4 893 857
Fond för yttre underhåll		452 964	353 964
		<u>48 346 820</u>	<u>48 247 820</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 705 968	-2 431 473
Årets resultat		-346 953	-175 494
		<u>-3 052 921</u>	<u>-2 606 967</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>45 293 899</u>	<u>45 640 853</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		72 986	74 968
Skatteskulder		92 160	92 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	201 589	221 403
		<u>366 735</u>	<u>389 107</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>45 660 634</u>	<u>46 029 960</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

*Panter och säkerheter för egna skulder*

Ställda panter för fastighetslån

Summa

- -  
- -

## Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 



## 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. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnad	0,5%
-Ombyggnad	0,5%,2,0%,5,0%

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

### Redovisning av intäkter

Hyres- 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. Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

### 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 inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent. 

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Arsavgifter	733 404	733 404
Hyror	111 411	109 044
Övriga intäkter	10 226	6 380
<b>Summa</b>	<b>855 041</b>	<b>848 828</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	188 468	192 721
Reparationer	126 620	68 598
Ei	41 809	40 397
Uppvärmning	252 771	231 714
Vatten	21 474	22 050
Sophämtning	13 048	28 819
Försäkringspremier	28 252	24 512
Fastighetsavgift	33 880	38 220
Fastighetsskatt	11 030	9 030
Övriga fastighetskostnader	27 018	43 343
Kabel TV	80 287	31 140
Styrelsearvoden	44 500	44 000
Sociala avgifter	14 184	13 391
Revisionsarvoden	16 250	15 625
Förvaltningsarvode	76 660	73 916
Övr externa tjänster	8 527	11 008
Övriga driftskostnader	14 210	9 421
<b>Summa</b>	<b>998 988</b>	<b>897 905</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	431	5 534
Ränteintäkter skattefria	59	617
<b>Summa</b>	<b>490</b>	<b>6 151</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	149	218
<b>Summa</b>	<b>149</b>	<b>218</b>

## Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2013	2012
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	17 453 975	17 453 975
-Ombyggnad	4 053 616	4 053 616
-Mark	23 569 725	23 569 725
 Nyanskaffningar	 -	 -
	<u>45 077 316</u>	<u>45 077 316</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-852 548	-684 201
-Årets avskrivning enligt plan	-168 347	-168 347
	<u>-1 020 895</u>	<u>-852 548</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>44 056 421</b>	<b>44 224 768</b>
 <b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	15 783 000	13 623 000
Mark	20 520 000	19 480 000
	<u>36 303 000</u>	<u>33 103 000</u>
 Bostäder	 35 200 000	 32 200 000
Lokaler	1 103 000	903 000
	<u>36 303 000</u>	<u>33 103 000</u>

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Serviceavtal hiss	-	1 950
Nödtelefon	-	750
Kabel-Tv	18 686	8 016
Försäkring	31 077	28 252
Funktionskontroll fjärrvärme	6 055	5 235
Värme , Fortum Invest	-	113 111
Övrigt	2 095	-
	<u>57 913</u>	<u>157 314</u>

## Not 7 Kassa och bank

Bank, Swedbank	1 198 008	1 248 008
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	279 141	295 292
	<u>1 477 149</u>	<u>1 543 300</u>

## Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Ansamlad förlust</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Ansamlad förlust</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	42 999 999	4 893 857	353 964	-2 431 473	-175 494	45 640 852
Disposition efter stämmobeslut			99 000	-274 495	175 494	
Årets resultat					-346 953	-346 953
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>42 999 999</b>	<b>4 893 857</b>	<b>452 964</b>	<b>-2 705 968</b>	<b>-346 953</b>	
			<b>48 346 820</b>	<b>-3 052 921</b>		<b>45 293 899</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	68 916	69 168
Styrelsearvode	44 500	44 000
Sociala kostnader	14 000	13 640
Fjärrvärme	15 962	22 678
Revision	16 000	16 000
Fastighetsskötsel	2 953	2 886
Städning	2 938	-
El	3 709	4 246
Reparationer	32 611	6 035
Panter och överlåtelser	-	5 500
Övrigt	-	37 250
	<b>201 589</b>	<b>221 403</b>

## Underskrifter

Stockholm 2014- 04-23

Katarina Hending  
Ledamot

Leif Andersson  
Ledamot

Håkan Edman  
Ledamot

Malin Eriksson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2014- 04-25

Jörgen Götehed  
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelsen avviker  
från standardutformningen.

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Samaritgränd, org.nr. 769614-8225

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Samaritgränd 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.

#### Uppfattningen

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 Samaritgränd 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 av 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.

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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen redovisar ett underskott. Av årsredovisningen kan utläsas att styrelsen medvetet valt en avgiftssänkning som planeras att gälla ytterligare några år. Avgiftsuttaget skapar därmed inte det beloppsmässiga överskott som krävs för underhållsavsättningar enligt föreningens stadgar.

Stockholm den 25 april 2014

Jörgen Götehed  
BoRevision