

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bråviken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Stockholm Bråviken 2, som består av 24 st lägenheter varav 22 st upplåtes med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt samt 2 st lokaler som uthyres.

Ordföranden framför ett stort tack till styrelsen för ett gott samarbete, god anda och friska ideer. .

Styrelsens medlemmar under året har varit:

Ordförande	Gösta Tjädersten
Ledamot	Anders Thorgren
Ledamot	Christina Sundin
Ledamot	Erik Marklund
Ledamot	Neil Nolan
Suppleant	Dan Edbom
Suppleant	Karl Mellqvist
Suppleant	Sofia Lindgren

Revisor

Föreningens revisor har under året varit Lena Gustavsson, Allegretto Revision AB

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 3 st lägenhet överlåtits. Föreningen har även sålt en av hyreslägenheterna.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Sammanträden

Föreningens årsstämma hölls den 6 juni 2013.

Styrelsen har haft 7 protokollförda möten samt ett antal diskussioner per e-post och telefon.

Viktiga händelser

Föreningen har genomfört två städdagar, en på hösten och en på våren.

Beslut om att renovera fastighetens elsystem samt installera elslingor på taket och takbrygga har tagits under året. Entreprenaderna har gått till Total El i Årsta AB samt Dimson AB

Löpande underhåll som gårdsunderhåll, snöskottning, sandning, lampbyten och administration har upptagit en del av styrelsens tid.

En omfattande arbetsinsats har skett för att planera renoveringen av elsystemet och taket.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 983 482
årets förlust	-127 097
	-3 110 579
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	59 820
i ny räkning överföres	-3 170 399
	-3 110 579

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

f

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyror	1	1 105 982	1 082 840
Övriga rörelseintäkter		1 335	6 820
		1 107 317	1 089 660
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-590 488	-594 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-286 588	-286 588
		-877 076	-881 570
Rörelseresultat		230 241	208 090
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 920	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 258	-429 093
		-357 338	-429 093
Resultat efter finansiella poster		-127 097	-221 003
Resultat före skatt		-127 097	-221 003
Årets resultat		-127 097	-221 003

Balansräkning

Not 2013-12-31 2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4, 5, 6	18 668 368	18 940 013
Inventarier, verktyg och installationer	7	48 752	63 695
		18 717 120	19 003 708

Summa anläggningstillgångar

18 717 120 19 003 708

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		76	3 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 490	23 427
		23 566	26 659

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		2 072 811	199 870
		2 096 377	226 529

SUMMA TILLGÅNGAR

20 813 497 19 230 237

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		13 031 841	11 231 841
Yttre underhållsfond		308 297	258 473
		13 340 138	11 490 314
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 983 482	-2 712 655
Årets resultat		-127 097	-221 003
		-3 110 579	-2 933 658
Summa eget kapital		10 229 559	8 556 656
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 359 365	10 403 725
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		36 070	36 070
Leverantörsskulder		11 015	40 812
Aktuella skatteskulder		69 280	72 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	108 208	120 806
Summa kortfristiga skulder		224 573	269 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 813 497	19 230 237
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		10 540 000	10 540 000
		10 540 000	10 540 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

f

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Not 1 Avgifter och hyror

	2013	2012
Årsavgifter	868 466	823 044
Hysesintäkter bostäder	167 164	189 444
Hysesintäkter lokaler	56 352	56 352
Hysesintäkter parkeringsplatser	14 000	14 000
	1 105 982	1 082 840

Not 2 Övriga externa kostnader

	2013	2012
Elavgifter för belysning	21 544	19 541
Värme	265 983	261 418
Vatten och avlopp	17 044	23 892
Fastighetsskatt	32 440	36 840
Renhållning och städning	44 934	44 619
Reparation och underhåll	20 451	28 076
Tvättstuga o gård	1 650	5 526
Förvaltningskostnader	57 000	57 000
Tomträttsarrende	61 800	61 800
Försäkringspremie	19 387	19 093
Revisionsarvode	14 375	14 900
Konsultarvoden	5 750	4 817
Serviceavgift branschorganisation	4 388	4 356
Kabel TV-avgift	6 227	6 204
Övriga kostnader	17 515	6 900
	590 488	594 982

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Stambyte	2 %
Takarbete	5 %
Maskiner, tvättstuga och kabel TV	10 %

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 263 450	16 263 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 263 450	16 263 450
Ingående avskrivningar	-1 410 366	-1 247 732
Årets avskrivningar	-162 634	-162 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 573 000	-1 410 366
Utgående redovisat värde	14 690 450	14 853 084
Taxeringsvärden byggnader	10 460 000	9 501 000
Taxeringsvärden mark	9 480 000	7 107 000
	19 940 000	16 608 000

Not 5 Stambyte

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 468 039	4 468 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 468 039	4 468 039
Ingående avskrivningar	-656 210	-566 849
Årets avskrivningar	-89 361	-89 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-745 571	-656 210
Utgående redovisat värde	3 722 468	3 811 829

f

Not 6 Takarbeten

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	393 000	393 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	393 000	393 000
Ingående avskrivningar	-117 900	-98 250
Årets avskrivningar	-19 650	-19 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 550	-117 900
Utgående redovisat värde	255 450	275 100

Not 7 Övriga inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 432	149 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 432	149 432
Ingående avskrivningar	-85 737	-70 794
Årets avskrivningar	-14 943	-14 943
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 680	-85 737
Utgående redovisat värde	48 752	63 695

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 231 841		258 473	-2 712 655	-221 003
Försäljning av lägenhet	554 428	1 245 572			
Disposition av föregående års resultat			49 824	-270 827	221 003
Årets resultat					-127 097
Belopp vid årets utgång	11 786 269	1 245 572	308 297	-2 983 482	-127 097

Not 9 Långfristiga skulder

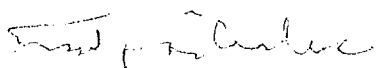
	2013-12-31	2012-12-31
SBAB aktuell ränta 2,85%	2 887 849	2 906 495
SBAB aktuell ränta 2,85%	2 954 296	2 967 851
SBAB aktuell ränta 4,41%	968 717	974 489
SBAB aktuell ränta 4,73%	2 000 000	2 000 000
SBAB aktuell ränta 2,85%	497 707	499 560
SBAB aktuell ränta 2,94%	987 044	991 400
SBAB aktuell ränta 2,86%	99 822	100 000
varav kortfristig del	-36 070	-36 070
	10 359 365	10 403 725

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

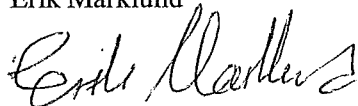
	2013-12-31	2012-12-31
Betalda hyror och årsavgifter för januari 2014	54 679	57 822
Fjärrvärme	37 621	45 579
Städning mm	0	1 655
Beräknat arvode för bokslut och revision	15 750	15 750
	108 050	120 806

Stockholm den 20 maj 2014

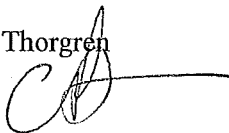
Gösta Tjädersten



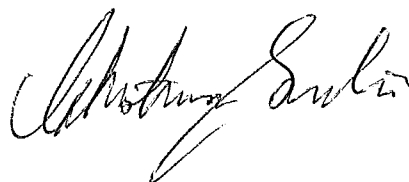
Erik Marklund



Anders Thorgren




Christina Sundin



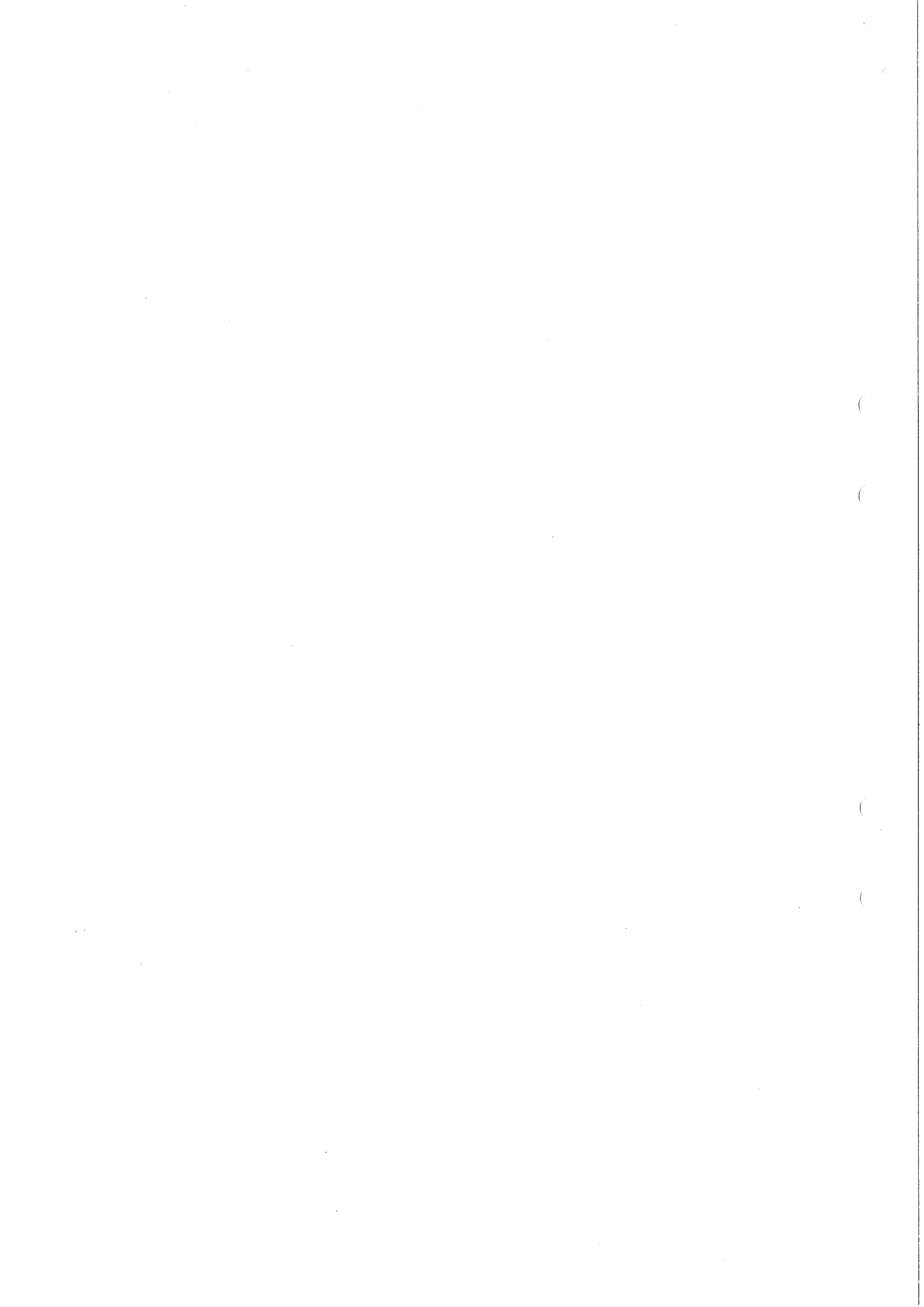
Neil Nolan



Min revisionsberättelse har lämnats den 21 maj 2014



Lena Gustavsson
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bråviken 2

Org.nr 769609-3454

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen-Bråviken 2 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 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 2013-12-31 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 Bråviken 2 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 21 maj 2014



Lena Gustavsson
Godkänd revisor