



Brf Bikupan 14

716421-8393

# ÅRSREDOVISNING

räkenskapsåret

# 2013



Foto från 1926

Styrelsen för Brf Bikupan 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen bildades den 1 juli 1992.  
Fastigheten förvärvades den 15 december 1992.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rödabergsgatan 8 / Torsgatan 68, som innefattar 27 bostadslägenheter, vilka samtliga upplåtes med bostadsrätt samt 5 lokalhyresgäster.

### Medlemmar

Föreningen har 35 medlemmar.  
Två överlåtelser har skett under verksamhetsåret.

### Styrelse:

Styrelsen har under perioden haft följande sammansättning:

Ordförande:	Kristina Ekström
Sekreterare:	Eva Arvedson
Övr. ord. ledamot	Bengt-Olof Swing

Suppleanter: Bruno Jonsson och Natalie Lundin.

I tur att avgå vid kommande ordinarie årsmöte är Kristina Ekström och Bengt-Olof Swing, samt fyllnadsval av en suppleant på ett år, Natalie Lundin.

### Sammanträden:

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden, ett antal arbetsmöten samt kontinuerligt hållit kontakt i olika föreningsangelägenheter. Årsstämman hölls den 6 maj 2013 hos Eva Arvedson.

### Valberedning:

Valberedningen har utgjorts av Ella Franzén och Kerstin Pilati.

### Bokföring:

Bokföringen har sköts av Marianne Molander

### Revisor:

Revisor har varit Margot Benisch  
Godkänd revisor

Fastighetsskötsel och städning:

Tor Mattsson har under verksamhetsåret varit föreningens fastighetsskötare.  
Städningen har skötts av City Rent.

Fastigheten:

Kompletterande radonmätning har gjorts i fyra lägenheter, varav tre inte godkändes.  
Fortfarande ligger radonvärdet över gränsvärdet 200Bq/m<sup>3</sup> i tre lägenheter.  
Nya åtgärder kommer att vidtagas, ny mätning kommer att ske under hösten/vintern 2014-2015.

Lokaler:

Samtliga lokaler är uthyrda.

Ekonomi:

Beträffande föreningens ekonomiska ställning hänvisas till särskilt upprättad resultat- och balansräkning.  
Styrelsen föreslår att av årets resultat avsättes 52 530 kronor till fond för yttre under och resterande belopp till dispositionsfonden.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	1 484	1 441	1 444	1 435
Resultat efter finansiella poster	166	205	-56	15

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
Nettoomsättning	1	1 483 871	1 441 341
Övriga rörelseintäkter		28 781	5 437
		<b>1 512 652</b>	<b>1 446 778</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-810 024	-700 386
Övriga externa kostnader		-82 394	-82 826
Personalkostnader	3	-48 512	-47 713
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-106 926	-112 706
		<b>-1 047 856</b>	<b>-943 631</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>464 796</b>	<b>503 147</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 794	11 787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 260	-309 822
		<b>-298 466</b>	<b>-298 035</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>166 330</b>	<b>205 112</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>166 330</b>	<b>205 112</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>166 330</b>	<b>205 112</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	6	16 220 935	16 327 861
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
		<b>16 220 935</b>	<b>16 327 861</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 220 935</b>	<b>16 327 861</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	15 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 825	29 868
		<b>10 825</b>	<b>45 866</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 569 866	1 274 608
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 580 691</b>	<b>1 320 474</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 801 626</b>	<b>17 648 335</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>	<b>8</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		8 996 742	8 996 742
Fond för yttre underhåll		1 188 073	1 135 543
		<b>10 184 815</b>	<b>10 132 285</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 038 696	-1 191 278
Årets resultat		166 330	205 112
		<b>-872 366</b>	<b>-986 166</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 312 449</b>	<b>9 146 119</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>9</b>		
Skulder till kreditinstitut		7 958 125	8 050 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		85 500	57 000
Leverantörsskulder		74 351	75 778
Aktuella skatteskulder		174 725	83 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		196 476	235 453
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>531 052</b>	<b>451 466</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 801 626</b>	<b>17 648 335</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		13 062 100	13 062 100
		<b>13 062 100</b>	<b>13 062 100</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## **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.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### **Anläggningstillgångar**

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2013	2012
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter	551 964	524 953
Årsavgifter bostäder	931 907	916 388
Övriga rörelseintäkter	28 781	5 437
	<b>1 512 652</b>	<b>1 446 778</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2013	2012
Vatten & avlopp	41 040	35 679
Fjärrvärme	338 426	284 806
Elkostnader	61 590	55 967
Renhållning & städning	108 077	90 870
Reparation och underhåll av fastighet	86 785	39 648
Företagsförsäkring	19 275	17 961
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	91 490	82 560
Snöröjning	4 024	4 024
Kabel tv	42 376	41 144
Hyra entremattor	6 131	4 010
Övriga fastighetskostnader	0	39 664
Hisskostnader	9 510	4 750
Övriga fastighetskostnader	1 300	-697
	<b>810 024</b>	<b>700 386</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

	2013	2012
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvoden	42 800	42 600
Arbetsgivaravgifter	5 037	5 113
	<b>47 837</b>	<b>47 713</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>47 837</b>	<b>47 713</b>



#### Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

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

##### Immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Inventarier	20 %
Fjärrvärme	10 %

#### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Utdelningar	1 794	11 787
Övriga ränteintäkter	0	0
	1 794	11 787

#### Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 789 910	17 789 910
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 789 910</b>	<b>17 789 910</b>
Ingående avskrivningar	-1 462 049	-1 355 123
Årets avskrivningar	-106 926	-106 926
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 568 975</b>	<b>-1 462 049</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 220 935</b>	<b>16 327 861</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 013	209 013
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>209 013</b>	<b>209 013</b>
Ingående avskrivningar	-209 013	-203 233
Årets avskrivningar	0	-5 780
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-209 013</b>	<b>-209 013</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

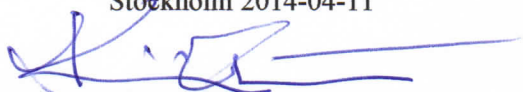
### Not 8 Förändring av eget kapital

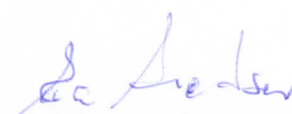
	Inbetalda insatser	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 996 742	1 135 543	-1 191 278	205 112
Avsättning till yttre fond		52 530	-52 530	
Disposition av föregående års resultat:			205 112	-205 112
Årets resultat				166 329
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 996 742</b>	<b>1 188 073</b>	<b>-1 038 696</b>	<b>166 329</b>


### Not 9 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
Lån 3978 83 33370	1 550 000	1 550 000
Lån 3978 83 62869	992 500	1 015 000
Lån 3978 83 62850	1 892 500	1 915 000
Lån 3978 83 62877	1 608 625	1 627 750
Lån 3978 83 33389	2 000 000	2 000 000
Kortfr.del långa ln	-85 500	-57 000
	<b>7 958 125</b>	<b>8 050 750</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Amortering inom ett år	85 500	57 000
	<b>85 500</b>	<b>57 000</b>

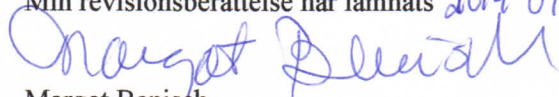
Stockholm 2014-04-11

  
Kristina Ekström

  
Eva Arvedson

  
Bengt-Olof Swing

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-11.

  
Margot Benisch  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

### Till årsstämman i Brf Bikupan 14

Org.nr 716421-8393

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bikupan 14 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 bolaget 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 bolagets 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 Brf Bikupan 14s 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## 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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bikupan 14 för räkenskapsåret 2013.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

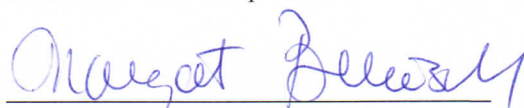
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm den 11 april 2014



Margot Benisch  
Godkänd revisor