

# Årsredovisning

för

## BRF Klamparen 9

769602-8724

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för  
föreningens utveckling under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5-6
- Tilläggsupplysningar	7-10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Klamparen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

### Verksamhet

Bostadsrättsföreningen bildades 1998 och förvaltar sedan i maj 2008 förvärvade fastigheten Klamparen 9 i Stockholms kommun. Antalet lägenheter är 117 av vilka 109 är upplåtna med bostadsrätt, resterande är upplåtna med hyresrätt. Under året har 10 överlåtelser av bostadsrätt skett. Utöver det har en oanvänd lokal omklassificerats till bostadsrätt och sålts. I fastigheten finns en uthyrd lokal som hyrs av en förskola i markplan mot gården. Föreningens garage rymmer 39 platser vilka hyrs ut.

Det finns planer på att föreningen under 2014 skall börja hyra ut extra förrådsutrymme till medlemmar vilket kommer inbringa intäkter till föreningen.

### Föreningens fastighetsunderhåll

Reparationskostnader 2013 har uppgått till 477 463 kr. Tillkommer gör kostnader för slutförande av inre renovering som uppgått till 1 465 710 kr. Beloppet avser värdehöjande åtgärder som har aktiverats i balansräkningen och är föremål för årlig avskrivning. Vidare har 231 000 kr tagits i anspråk av yttre fond för kostnader avseende brandskyddsarbete och omkoppling av vattentank.

Den för år 2013 planerade renoveringen av garage har inte kunnat genomföras på grund av att en av parterna i garagesamfälligheten drog sig ur. Parterna har på nytt träffats för att försöka enas om att genomföra renoveringen under 2014 istället. Efter räkenskapsårets utgång har det dock visat sig att, på grund av omständigheter som är utanför föreningens kontroll, det är troligt att renoveringen av garaget inte kan ske förrän år 2015. Kostnaden för garage renovering kommer att uppgå till betydande belopp och styrelsen kommer att överväga att besluta om höjning av hyra av garage plats under 2014.

### Förvaltning

Bostadsrättsföreningen har en egen hemsida [www.klamparen.se](http://www.klamparen.se) där alla medlemmar och hyresgäster bland annat kan få information om boendet och fastigheten, hämta dokument m m.

### Avgifter

Den tekniska förvaltningen, fastighetsskötseln och tillsynen handhas av styrelsen genom avtal med Anglobe AB. Den ekonomiska förvaltningen handhas på styrelsens uppdrag av Hefab Redovisning AB.

### Övrig information

Inga höjningar av årsavgifter är planerade under år 2014.

### Styrelsen och revisor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 antal protokollförda möten. Styrelsens sammansättning har varit följande:

Ann-Charlott Juliusson	ledamot, ordförande
Olle Henriksson	ledamot, kassör
Katarina Mattsson	ledamot
Jonas Nyquist	ledamot
Abdel Hay Alami	ledamot
Anna Viklund	ledamot
Kent Ahlbom	suppleant
Pär Rothelius	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit John Osser, BDO Mälardalen.

1

Albi

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1301-1312	1201-1212	1101-1112	1001-1012	0901-0912
Nettoomsättning	8 107	8 826	8 097	6 745	8 131
Resultat efter finansiella poster	156	213	-414	-4 405	-1 736
Soliditet %	71	71	71	72	59

### RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 946 855
Årets resultat	155 581
Summa	-6 791 274

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	248 600
Balanseras i ny räkning	-7 039 874
Summa	-6 791 274

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Avgifter		4 684 148	4 495 331
Hysesintäkter		3 391 439	3 319 461
Övriga intäkter		30 970	1 011 241
<b>Summa</b>		<b>8 106 557</b>	<b>8 826 033</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	1	-4 071 282	-4 195 411
Styrelsearvoden	2	-187 285	-235 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-1 206 039	-788 462
<b>Summa</b>		<b>-5 464 606</b>	<b>-5 219 503</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 641 951</b>	<b>3 606 530</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		87	20 175
Räntekostnader		-2 486 457	-3 413 391
<b>Summa</b>		<b>-2 486 370</b>	<b>-3 393 216</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>155 581</b>	<b>213 314</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>155 581</b>	<b>213 314</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>155 581</b>	<b>213 314</b>



llb

## Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	295 332 000	295 063 000
Inventarier	5	32 000	20 000
<b>Summa</b>		<b>295 364 000</b>	<b>295 083 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>295 364 000</b>	<b>295 083 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		138 679	137 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 488	55 019
<b>Summa</b>		<b>208 167</b>	<b>192 936</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 665 966</b>	<b>1 688 260</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 874 133</b>	<b>1 881 196</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>299 238 133</b>	<b>296 964 196</b>



	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		210 376 975	209 276 975
Upplåtelseavgifter		9 681 883	7 721 883
Yttre fond		514 600	514 600
<b>Summa</b>		<b>220 573 458</b>	<b>217 513 458</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 946 855	-7 160 168
Årets resultat		155 581	213 314
<b>Summa</b>		<b>-6 791 274</b>	<b>-6 946 854</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>213 782 184</b>	<b>210 566 604</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	83 000 000	83 000 000
<b>Summa</b>		<b>83 000 000</b>	<b>83 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott på hyror/avgifter		899 942	853 765
Leverantörsskulder		601 921	580 458
Skatteskulder		382 055	1 088 031
Övriga skulder		116 837	116 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		455 193	759 150
<b>Summa</b>		<b>2 455 948</b>	<b>3 397 593</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>85 455 948</b>	<b>86 397 593</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>299 238 132</b>	<b>296 964 197</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar, Swedbank		120 000 000	120 000 000
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

##### Ingress

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Hyses och avgiftsintäkter aviseras i förskott och har periodiserats på den period intäkten avser.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### NOTER

<b>Not 1 Driftskostnader</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Elkostnader	324 516	380 134
Uppvärmning	1 318 236	1 320 989
Vatten och avlopp	172 190	173 367
Renhållning och städning	271 533	310 296
Fastighetservice	175 019	174 016
Reparationer och underhåll	488 088	412 588
Garagekostnader gemensamma	214 583	219 518
Nyttjande yttre fond har skett via eget kapital (248600kr)	0	
Hissar	87 737	132 229
Fastighetsavgift och skatt	316 360	549 270
Försäkringspremie	137 896	120 154
Hyra kabel-TV/bredband	57 135	36 649
Övriga kostnader	41 426	41 207
Revisionsarvoden	38 750	43 750
Redovisningstjänster	145 272	161 494
Konsultkostnader och mäklararvode	121 728	0
Advokatkostnader	68 218	37 488
Fiberl-Lan abonnemang	161 927	157 952
Ingående moms avdragsgill del	-69 333	-75 690
	<b>4 071 281</b>	<b>4 195 411</b>

## Not 2 Styrelsearvoden

Arvoden	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Styrelsearvoden	146 000,00	190 000,00
Sociala kostnader	41 285,00	45 630,00
	<b>187 285,00</b>	<b>235 630,00</b>

## Not 3 Avskrivningar

Byggnad	0,5-2 procent.
Inventarier	20 procent.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde på fastighetens komponenter.

## Not 4 Byggnader och mark

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	171 258 658	152 347 901
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	1 465 710	18 910 757
Utgående anskaffningsvärden	<b>172 724 368</b>	<b>171 258 658</b>
Ingående avskrivningar	-3 395 658	-2 617 596
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-1 196 710	-778 062
Utgående avskrivningar	<b>-4 592 368</b>	<b>-3 395 658</b>
Ingående anskaffningsvärden mark	127 200 000	127 200 000
Utgående anskaffningsvärden	<b>127 200 000</b>	<b>127 200 000</b>
Utgående redovisat värde	<b>295 332 000</b>	<b>295 063 000</b>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader och mark	248 600 000	231 000 000
Summa	<b>248 600 000</b>	<b>231 000 000</b>

Boyttan utgör 9469 kvm. Lokalyta för uthyrning utgör 1131 kvm.





<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	53 318	53 318
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	21 329	
Utgående anskaffningsvärden	<b>74 647</b>	<b>53 318</b>
Ingående avskrivningar	-33 318	-22 918
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-9 329	-10 400
Utgående avskrivningar	<b>-42 647</b>	<b>-33 318</b>
Utgående redovisat värde	<b>32 000</b>	<b>20 000</b>

**Not 6 Eget kapital 1**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Ingående värde	209 276 975	7 721 883	514 600	-7 160 168	213 314
Ny bostadsrätt	1 100 000	1 960 000			
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Avsättning till yttre fond			248 600	-248 600	
Omföring av föregående års resultat				213 314	-213 314
Ianspråktagen fond			-248 600	248 600	
Årets resultat					155 581
Utgående värde	<b>210 376 975</b>	<b>9 681 883</b>	<b>514 600</b>	<b>-6 946 854</b>	<b>155 581</b>

**Not 7 Upptagna lån**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Lån, rörlig ränta 2,92%, villkorsändringsdag 2016-09-26.	18 000 000	18 000 000
Lån, rörlig ränta 2,227%, villkorsändringsdag 2014-06-28	33 000 000	33 000 000
Lån, rörlig ränta 2,80 %, villkorsändringsdag 2015-11-15	15 000 000	15 000 000
Lån, rörlig ränta 2,62%, villkorsändringsdag 2014-12-18	17 000 000	17 000 000
	<b>83 000 000</b>	<b>83 000 000</b>

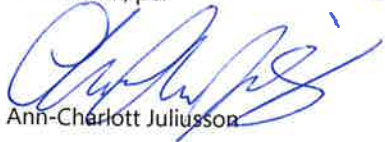
Förfaller senare än 5 år: 83 000 000 kr.



## Underskrifter

Stockholm, per

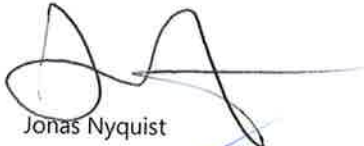
2014-05-08



Ann-Charlott Juliusson



Olle Henriksson



Jonas Nyquist



Anna Viklund



Abdel Hay Alami



Katarina Mattsson



Kent Ahlbom



Pär Rothelius

Min revisionsberättelse har lämnats Stockholm, per 2014-05-14



John Össer  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klamparen 9  
Org.nr. 769602-8724

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klamparen 9 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.

### 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 Klamparen 9 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 revisionssed 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 14 maj 2014



John Osser  
Auktoriserad revisor