

# Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Jordgubben 18

Org.nr 769605-0660



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

### Kontaktinformation

Brf Jordgubben 18  
Polhemsgatan 38, 112 30 Stockholm  
Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
0752-46 46 20 (kundsupport)  
[backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)  
[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens fastighet

### Byggnad

Föreningen förvärvade 2001-04-27 fastigheten Jordgubben 18 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Polhemsgatan 38. Fastigheten byggdes 1937 och har värdeår 1992.

### Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 1756 kvm, varav 1 571 kvm utgör lägenhetsyta och 185 kvm lokalyta. Antal lägenheter uppgår till 31 st. Av dessa lägenheter är 29 upplåtna med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt.

Föreningen har 2 st uthyrda lokaler. Föreningen har lokalavtal med: Unga Forskare, avtal till 2015-07-31  
Gitarrverkstad, avtal till 2016-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 14% av föreningens totala intäkter.



### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

## Fastighetens tekniska status

Föreningen och styrelsen jobbar med löpande underhåll och genomför åtgärder för att på bästa sätt förvalta fastigheten.

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	1995
Energideklaration	2009
Fasadrenovering	2011
Målning av trapphus	2011
Godkänd OVK samt åtgärder	2013
Fastighetsbesiktning av fukt	2013

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad
Teknisk underhållsplan	2014	45 000

## Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Penas Städ & Fastighetsservice för städning. Föreningen har avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB för fastighetsskötsel.

## Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 1999 -11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2001-01-29.

## Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar. Under året har 6 överlåtelser skett.



Föreningen har vid årets slut 2 bostadshyresgäster.  
Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-04-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Michael Asserbäck	ledamot/Ordf
Pia Åberg Jernström	ledamot/Sekr.
Charlotta Forste	ledamot
Emma Andersson	ledamot
Hans Olsberg	ledamot
Peter Richard Ljung	ledamot

Sandra Smith	suppleant
Anders Mezinsky	suppleant

### Revisorer

Margareta Kleberg, ordinarie revisor  
Kleberg Revision AB (556516-4943)  
Maria Jonefjäll, förtroendevald revisor  
Carl-Henrik Bergh, revisorssuppleant

### Valberedning

Jonas Eriksson, sammankallande  
Stefan Cronert

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 9 st protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### Händelser under året

Under året har fokus lagts på OVK-besiktning, upprättande av fastighetsskötare samt genomgripande fastighetsbesiktning avseende fukt.

### Framtida utveckling

Förutom det löpande underhållet kommer det under 2014 att upprättas en genomgripande teknisk underhållsplan. Utifrån vår underhållsplan kommer vi att löpande genomföra investeringar.

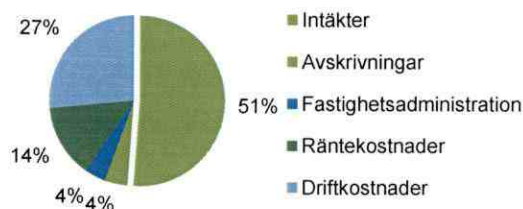
### Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013 är ca 61 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 om ca 96 kkr. Förändringen mellan åren beror

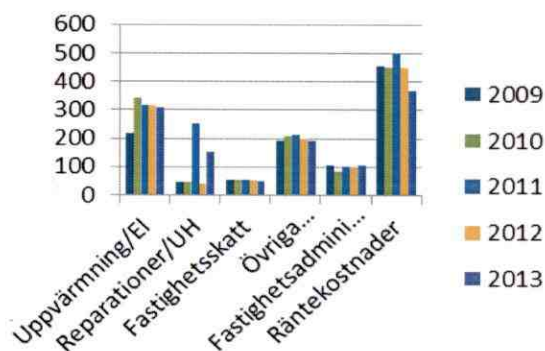
främst på ökade reparationskostnader jämfört med f.g år.

### Resultatfördelning



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnaderna, med undantag av reparationskostnaderna, har förändrats marginellt jämfört med f.g år. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Kostnadsutveckling



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under år 2013 minskat pga lägre räntenivå samt amorteringar.



Nyckeltal per balansdagen	2009	2010	2011	2012	2013
Nettoomsättning, kkr	1299	1308	1376	1372	1361
Resultat efter finansiella poster, kkr	156	21	-162	96	61
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	678	678	678	678	678
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 142	8 142	8 142	7 910	7 883
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 498	17 498	17 498	17 498	17 498
Genomsnittlig skuldränta, % *	4,29	4,09	4,16	4,44	3,17
Fastighetens belåningsgrad, % *	29,25	27,5	29,2	28,5	28,4
Soliditet, %	72,0	72,3	70,8	71,5	71,6

\*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 184 684
Årets vinst	61 253
	<hr/>
	-1 123 431
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	113 112
I ny räkning överföres	-1 236 543
	<hr/>
	-1 123 431

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.





# Så här tolkar du Årsredovisningen

## Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

## Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

### **Intäkter**

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

### **Kostnader inklusive avskrivningar**

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

## Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

### **Tillgångar**

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

**Anläggningstillgångar** – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

**Omsättningstillgångar** – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

### **Eget Kapital**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är insatser och upplåtelseavgifter. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

*Fritt eget kapital* - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

### **Skulder**

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

### **Ställda säkerheter**

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året.

Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

*Löpande verksamheten* – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

*Investeringsverksamheten* – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

*Finansieringsverksamheten* – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

### **Tilläggsupplysningar**

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

## RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 360 658	1 372 008
		<u>1 360 658</u>	<u>1 372 008</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-632 052	-520 136
Fastighetsförsäkring		-23 184	-20 283
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-48 550	-54 595
Fastighetsadministration	3	-110 063	-117 425
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-116 699	-112 940
		<u>-930 548</u>	<u>-825 379</u>
<b>Rörelseresultat</b>		430 110	546 629
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		46	76
Räntekostnader		-368 903	-450 400
		<u>-368 857</u>	<u>-450 324</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		61 253	96 305
<b>Årets resultat</b>		<b>61 253</b>	<b>96 305</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	40 826 486	40 911 684
Inventarier, verktyg och installationer	5	244 012	237 924
		<u>41 070 498</u>	<u>41 149 608</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		41 070 498	41 149 608
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		2 052	4 038
Skattefordran		1 977	0
Övriga fordringar		9 110	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	38 363	13 554
		<u>51 502</u>	<u>17 600</u>
<b>Kassa och bank</b>		647 367	583 083
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		698 869	600 683
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 769 367</b>	<b>41 750 291</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>7</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		25 774 905	25 774 905
Upplåtelseavgifter		4 603 730	4 603 730
Yttre reparationsfond		657 189	548 505
		<u>31 035 824</u>	<u>30 927 140</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 184 684	-1 172 305
Årets resultat		61 253	96 305
		<u>-1 123 431</u>	<u>-1 076 000</u>
<b>Summa eget kapital</b>		29 912 393	29 851 140
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>		
Skulder till kreditinstitut		11 570 528	11 611 304
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>11 570 528</u>	<u>11 611 304</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		40 776	40 776
Leverantörsskulder		20 767	25 718
Skatteskuld		0	4 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>9</b>	224 903	216 684
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>286 446</u>	<u>287 847</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 769 367</b>	<b>41 750 291</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>10</b>		
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		19 550 000	19 550 000
		<u>19 550 000</u>	<u>19 550 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

**KASSAFLÖDESANALYS****2013-01-01  
2013-12-31****2012-01-01  
2012-12-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	430 110	546 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	116 699	112 940
Erhållen ränta mm	46	76
Erlagd ränta	-368 903	-450 400

**Kassaflöde från den löpande verksamheten  
före förändringar av rörelsekapital**

177 952 209 245

**Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital**

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 986	-4 038
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-35 888	16 205
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-4 951	4 030
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	3 550	-26 952

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

142 649 198 490

**Investeringsverksamheten**

Förvärv av byggnader och mark	0	-724 913
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-37 589	0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

-37 589 -724 913

**Finansieringsverksamheten**

Amortering långfristiga lån	-40 776	-340 776
-----------------------------	---------	----------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

-40 776 -340 776

**Förändring av likvida medel**

Likvida medel vid årets början	64 284	-867 199
	583 083	725 369

**Likvida medel vid årets slut**

647 367 583 083



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad: 400 år, (0,25%)

Fastighetsförbättringar: 50 år, (2%)

Inventarier: 5-10 år, (10-20%)

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 210 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2013	2012
	Årsavgifter	998 820	998 820
	Hysesintäkter bostäder	140 160	133 487
	Hysesintäkter lokaler	186 503	188 798
	Intäkter kabel tv	27 528	27 528
	Överlåtelseavgifter	4 439	5 470
	Pantförskrivningsavgifter	2 215	2 624
	Övriga intäkter	993	15 281
		<hr/> 1 360 658	<hr/> 1 372 008

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 2 Driftkostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Fastighetsskötsel inkl extradeb	-36 415	-40 591
Städning inkl entrémattor	-41 722	-38 126
Fastighetsel	-48 891	-64 768
Fjärrvärme	-261 007	-249 889
Vatten och avlopp	-19 523	-18 642
Sophämtning	-29 156	-27 268
Kabel tv	-42 432	-41 200
Hissbesiktningar	0	-1 907
Reparationer och underhåll	-152 906	-35 345
Sotning	0	-2 400
	<hr/>	<hr/>
	-632 052	-520 136
<b>Not 3 Fastighetsadministration</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-1 280	-16 998
Förenings- och serviceavgifter	-5 008	-4 971
Revisionsarvode	-14 094	-14 125
Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	-68 340	-71 616
Kostnader styrelsemöten mm	-8 710	-4 543
Konsultarvoden	-5 450	0
Övriga administrationskostnader	-7 181	-5 172
	<hr/>	<hr/>
	-110 063	-117 425
<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	41 755 738	41 030 825
Fastighetsförbättringar	0	724 913
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 755 738	41 755 738
Ingående avskrivningar	-844 054	-758 856
Årets avskrivningar	-85 198	-85 198
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-929 252	-844 054
Utgående redovisat värde	40 826 486	40 911 684
Redovisat värde byggnader	28 075 486	28 160 684
Redovisat värde mark	12 751 000	12 751 000
	<hr/>	<hr/>
	40 826 486	40 911 684
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	37 704 000	36 228 000
varav byggnader:	19 304 000	18 628 000

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	323 413	323 413
Inköp	37 589	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	361 002	323 413
Ingående avskrivningar	-85 489	-57 747
Årets avskrivningar	-31 501	-27 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 990	-85 489
Utgående redovisat värde	244 012	237 924

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Förutbetalda försäkringar	9 926	2 947
Förutbetald kabel tv avgift	10 839	10 607
Förutbetald ekonomisk förvaltning	17 598	0
	38 363	13 554

<b>Not 7 Eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	25 774 905	4 603 730	548 505	-1 172 305	96 305
Resultatdisp. enl. beslut årsstämma:					
Avsättn. till yttre fond			108 684	-12 379	-96 305
Årets vinst					61 253
Belopp vid årets utgång	25 774 905	4 603 730	657 189	-1 184 684	61 253

<b>Not 8 Långfristiga skulder</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Amortering inom 1 år	40 776	40 776
Amortering inom 2 till 5 år	163 104	163 104
Amortering efter 5 år	11 407 424	11 448 200
	11 611 304	11 652 080

Stadshypotek, lån 892912, 4 676 234 kr, ränta 2,70%, villkorsändras 2014 01 30, (3-månaders).

Stadshypotek, lån 709770, 3 935 070 kr, ränta 3,62%, am. 40 776 kr/år, villkorsändras 2015 04 30.

Nordea, lån 3978 85 71204, 3 000 000 kr, rörligt (ränta balansdagen 3,185%)



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	50 532	93 622
	Fjärrvärmekostnad	36 954	43 542
	Revisionskostnad	12 500	11 500
	Upplupna utgiftsräntor	45 047	48 226
	Upplupet underhåll ventilation	61 250	0
	Övriga upplupna kostnader	18 620	19 794
		<u>224 903</u>	<u>216 684</u>

Not 10	Ställda säkerheter	2013-12-31	2012-12-31
	Fastighetsinteckningar		
	Stadshypotek AB	15 000 000	15 000 000
	Nordea Hypotek AB	4 550 000	4 550 000

Stockholm, 2014-03-19


  
Michael Asserbäck

  
Hans Olsberg

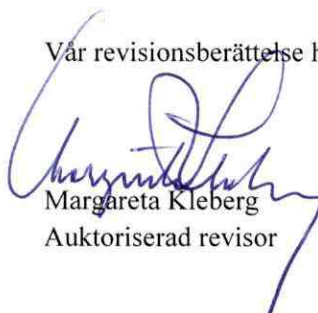
  
Emma Andersson

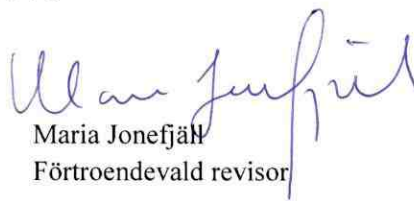
  
Peter Ljung

  
Pia Åberg  
Jernström

  
Charlotta Forste

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2014.

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

  
Maria Jonefjäll  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

## Brf Jordgubben 18

769605-0660

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision årsredovisningen för Brf Jordgubben 18 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.

K L E B E R G R E V I S I O N A B

## 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 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 revisionsred 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.

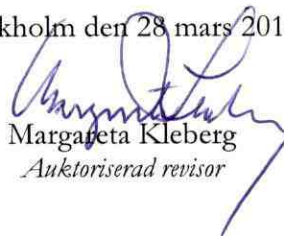
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm den 28 mars 2014

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

K L E B E R G R E V I S I O N A B

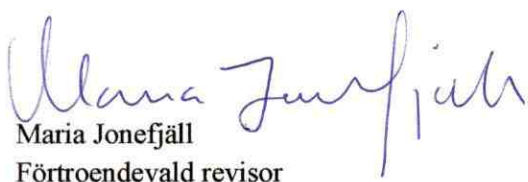


## Revisionsberättelse föreningen Jordgubben 18

Vid granskning av Bostadsföreningen Jordgubben 18 räkenskaper för tiden 2013-01-01 - 2013-12-31 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Den kontanta kassan och det kvarstående värdet på bank och postgiro har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den 1:e April 2014

  
Maria Jonefjäll  
Förtroendevald revisor