

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31
Brf Dubbelbössan

in



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Postadress: c/o Deloitte AB, Id 31801, Box 415, 831 00 ÖSTERSUND

Mail: info@dubbelbossan.se

www.dubbelbossan.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-03-16 fastigheterna Dubbelbössan 6, Dubbelbössan 7 samt Studsaren 12 i Stockholms kommun.

Föreningens fastigheter består av 3 flerbostadshus på adresserna Artemisgatan 14-20, Skogvaktargatan 2-4 A samt Dianavägen 11-11 A. Fastigheterna byggdes 1947, 1950, 1951 och har värdeår 1950, 1961. Föreningen äger marken för fastigheterna.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 329 kvm, varav 3 151 kvm utgör lägenhetsyta och 1 178 kvm lokalyta. I föreningen finns 3 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning

13 st 1 rum och kök
17 st 2 rum och kök
21 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 50 (49) upplåtna med bostadsrätt och 5 (6) är hyresrätter. Utöver dessa finns 25 (25) lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Restaurang Hjorten, avtal till 2016-09-30. Intäkter från lokalhyror utgör ca 30 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.



Försäkring

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

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013-10-30 och sträcker sig 15 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Takrenovering	1989
Stambyte	2003
Fönsterbyte	2003
Byte av samtliga elinstallationer	2003
Ny belysning i allmänna utrymmen	2007
Ny tvättstuga	2011
Nytt låssystem för portar etc	2011
Målning av trapphus	2013
Nya armaturer trapphus	2013
Fibernät indraget	2013
Ny fjärrvärmecentral	2013
Ny asfalt gångväg, Skogvaktargatan	2013
Målning av källarfönster	2013
OVK-besiktning	2013
Nya fastighetselcentraler	2013

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 8 Mkr för den närmaste 5-årsperioden. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Byte avloppsstam	2014	750
Renovering balkonger	2015	1 800
Fasadrenovering	2015	4 600

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Renab Förvaltning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighets-skötsel och trädgårdsskötsel. Snöröjning sköts av IT Underhåll AB.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-03-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-10-06.

Organisationsanslutning

Föreningen är medlemmar i Bostadsrätterna (tidigare SBC).

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 81 (79) medlemmar. Under året har 5 (6) överlåtelse skett och 1 (3) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

LM

Föreningen har vid årets slut 5 (6) hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-03-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sven-Olof Gustavsson	ledamot/ ordförande
Gunnar Sandberg	ledamot/ vice ordförande
Lola Bodin	ledamot/ sekreterare
Jan Dahlgren	ledamot
Tommy Finnman	ledamot
Klas Wilborg	ledamot/ kassör
Gunilla Andersson	suppleant
Andreas Vikström	suppleant

Revisor

Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå

Valberedning

Lena Gustavsson (sammankallande) och Jockum Wiborn.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 10 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.



Händelser under året

Under året har 1 av föreningens lägenheter sålts (tidigare hyresrätt) vilket inbringat 2,5 Mkr till föreningen.

Underhållet av föreningens fastigheter har av tidigare ägare varit eftersatt. Detta har medfört att föreningen under 2013 har gjort en hel del större investeringar för att förbättra fastigheterna. Under 2013 har följande åtgärder och investeringar gjorts:

- Målning trapphus
- Nya armaturer trapphus
- Fibernät indraget
- Ny undercentral för fjärrvärme
- Ny asfalt på gångväg, Skogvaktargatan
- Målning samtliga källarfönster
- OVK-besiktning genomförd
- Nya fastighetselcentraler

I oktober 2013 gjordes en teknisk besiktning av föreningens fastigheter och därefter upprättades en underhållsplan som sträcker sig 15 år framåt. Ovanstående arbete utfördes av Hillar Truuberg på Projektledarhuset. Styrelsen kommer att ha denna underhållsplan som underlag för framtida investeringar och renovering.

Under 2013 har styrelsen påbörjat arbetet med att upprätta en brandskyddsplan och gjort vissa brandskyddsåtgärder såsom byte av branddörrar på vindar. Vidare har föreningen har bekostat byte till säkerhetsdörrar för de hyresgäster som inte redan hade säkerhetsdörr. Övriga boende som inte hade säkerhetsdörr erbjuds att byta ut sin ytterdörr till ett förmånligt pris som styrelsen upphandlat.

Framtida utveckling

Styrelsen har beslutat att avvakta ett par år med fasadrenovering samt renovering av balkonger. Fasaderna kommer att löpande kontrolleras och lagas där det behövs. När styrelsen bedömer att det är dags att renovera fasaderna kommer detta samordnas med balkongrenoveringen.

Den asfalterade gången på Artemisgatan 14-20 är i stort behov av att renoveras och asfalteras om. Detta kommer att samordnas med bytet av avloppsstammen i källaren på fastigheten Artemisgatan 14-20 som behöver bytas. Styrelsen kommer att begära in offerter för dessa arbeten under 2014.

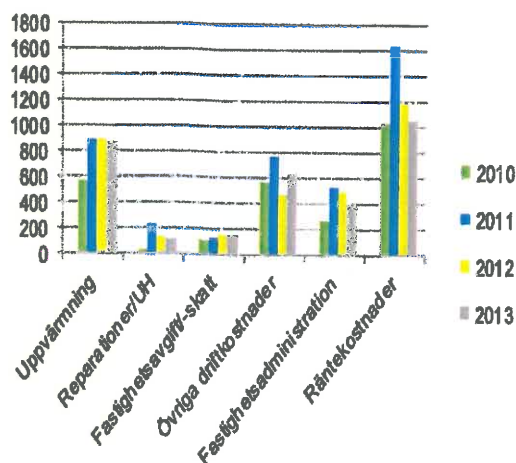
Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

///

Föreningens resultat för år 2013 är 89 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på -246 Kkr. Förändringen mellan åren beror på styrelsens aktiva arbete med att se över kostnader och intäkter. Arbetet har bland annat bestått i att omförhandla leverantörsavtal till förmånligare villkor, lägre räntor på föreningens lån samt att styrelsen beslutade att höja avgiften för 2014 – detta har givit resultat och föreningens ekonomi är god.

Kostnadsutveckling



I resultatet ingår avskrivningar med 74 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 163 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

I samband med budgetarbetet inför år 2014 beslutade föreningen om att inte höja avgifterna för år 2014. Beslut om avgiftshöjning görs årligen av styrelsen.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012	2013
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	557	607	593	703
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	16 762	10 819	8 521	8 828
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	22 263	22 448	22 583	23 866
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,12	4,57	4,27	4,12
Fastighetens belåningsgrad, % *	43,8	32,7	27,2	26,8

*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	- 1 519 890
Årets vinst	89 084
	- 1 430 806
Styrelsen föreslår att	
Till fond för yttre underhåll avsättes	741 000
I ny räkning överföres	
	- 2 171 806
	- 1 430 806

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 reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader 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

14

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar 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, är anskaffningskostnaden för fastigheten 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 omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

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 t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

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 återfinns i omsättningstillgångarna - då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

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 förskottsinbetalda hyror och avgifter 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:

M

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 gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 395 685	3 180 356
		<u>3 395 685</u>	<u>3 180 356</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 580 419	-1 473 372
Fastighetsförsäkring		-44 592	-44 603
Fastighetsavgift / skatt		-151 290	-147 525
Fastighetsadministration	3	-400 323	-499 181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-73 660</u>	<u>-61 272</u>
		-2 250 284	-2 225 953
Rörelseresultat		1 145 401	954 403
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3	0
Räntekostnader		<u>-1 056 320</u>	<u>-1 200 152</u>
		-1 056 317	-1 200 152
Arets resultat		89 084	-245 749

M

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	95 368 215	93 979 293
Inventarier	5	80 600	12 448
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 163 998	79 097
		<u>96 612 813</u>	<u>94 070 838</u>
Summa anläggningstillgångar		96 612 813	94 070 838
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 426	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>43 864</u>	<u>47 951</u>
		46 290	47 960
Kassa och bank		5 519 888	5 366 658
Summa omsättningstillgångar		5 566 178	5 414 618
SUMMA TILLGÅNGAR		102 178 991	99 485 456

LM

BALANSRÄKNING

	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8	
Bundet eget kapital		
Eget kapital ekonomisk förening	76 856 878	74 356 878
	76 856 878	74 356 878
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-1 519 890	-1 274 141
Årets resultat	89 084	-245 749
	-1 430 806	-1 519 890
Summa eget kapital	75 426 072	72 836 988
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	25 497 473	25 544 633
Övriga skulder	0	13 400
Summa långfristiga skulder	25 497 473	25 558 033
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	42 728	38 296
Leverantörsskulder	101 682	213 549
Aktuell skatteskuld	298 815	291 585
Övriga skulder	39 139	57 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	773 082	489 108
Summa kortfristiga skulder	1 255 446	1 090 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	102 178 991	99 485 456

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
	41 000 000	41 000 000

Ansvarsförbindelser

M

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 145 401	954 403
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	73 660	61 272
Erhållen ränta mm	3	0
Erlagd ränta	-1 056 320	-1 200 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	162 744	-184 477
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	27 085
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	1 670	942
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-111 867	171 697
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	272 446	134 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten	324 993	150 109
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-1 445 737	0
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-73 095	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-1 096 803	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 615 635	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	2 500 000	7 630 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	4 432	0
Amortering långfristiga lån	-60 560	-5 126 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 443 872	2 503 936
Förändring av likvida medel	153 230	2 654 045
Likvida medel vid årets början	5 366 658	2 712 613
Likvida medel vid årets slut	5 519 888	5 366 658



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.

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 enligt en progressiv avskrivningsplan över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar (linjär avskrivning)	50 år
Inventarier och installationer (linjär avskrivning)	5 - 20 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalts med 85 498 kr



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter, bostäder	1 945 595	1 692 854
	Årsavgifter, lokaler	83 498	84 294
	Hyresintäkter, bostäder	379 752	486 849
	Hyresintäkter, lokaler	921 516	883 888
	Hyresintäkter, p-platser	13 800	11 080
	Överlåtelse-/pansättningsavgifter	7 534	10 720
	Övriga intäkter och ersättningar	43 990	10 671
		3 395 685	3 180 356
Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel	73 067	80 063
	Städ	77 187	31 458
	Reparation och underhåll	223 096	197 314
	Fastighetsel	52 308	51 892
	Fjärrvärme	828 172	850 143
	Vatten	49 959	61 187
	Sophämtning	150 180	129 129
	Kabel-TV/Bredband	40 803	14 558
	Snöröjning/sandning	61 747	47 343
	Övriga driftkostnader	23 900	10 285
		1 580 419	1 473 372
Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Ekonomisk förvaltning	103 780	102 314
	Revisionarvode	24 719	26 309
	IT-kostnader	7 711	26 925
	Styrelsearvode inkl soc avg	112 361	112 361
	Försäljningskostnader	45 000	198 280
	Advokat-/konsultkostnader	50 274	0
	Befarad hyresförlust	28 475	0
	Övriga administrationskostnader	28 003	32 892
		400 323	499 081

M

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	94 109 829	94 109 829
	Inköp	1 445 737	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 555 566	94 109 829
	Ingående avskrivningar	-130 536	-77 376
	Årets avskrivningar	-56 815	-53 160
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 351	-130 536
	Utgående redovisat värde	95 368 215	93 979 293
	Redovisat värde byggnader	45 115 086	45 163 088
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 862 864	425 940
	Redovisat värde mark	48 390 265	48 390 265
		95 368 215	93 979 293
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	69 674 000	66 645 000
	varav byggnader:	34 984 000	32 068 000
Not 5	Inventarier	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	18 692	18 692
	Inköp	73 095	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 787	18 692
	Ingående avskrivningar	-6 244	-2 506
	Årets avskrivningar	-4 943	-3 738
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 187	-6 244
	Utgående redovisat värde	80 600	12 448
Not 6	Installationer	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	87 472	87 472
	Inköp	1 096 803	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 184 275	87 472
	Ingående avskrivningar	-8 375	-4 001
	Årets avskrivningar	-11 902	-4 374
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 277	-8 375
	Utgående redovisat värde	1 163 998	79 097

u

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Försäkringspremie	7 208	7 207
	Ekonomisk förvaltning	26 684	0
	Fastighetsskötsel	0	27 166
	Övriga förutbetalda kostnader	9 972	13 578
		<u>43 864</u>	<u>47 951</u>

Not 8 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse avgift	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 704 697	6 652 181	-1 274 141	-245 749
Ökning av insatskapital	1 340 946	1 159 054	0	0
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
Överföring i ny räkning			-245 749	245 749
Årets vinst				89 084
Belopp vid årets utgång	<u>69 045 643</u>	<u>7 811 235</u>	<u>-1 519 890</u>	<u>89 084</u>

Not 9	Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
	Amortering inom 1 år	42 728	38 296
	Amortering inom 2 till 5 år	170 912	153 184
	Amortering efter 5 år	<u>25 326 561</u>	<u>25 391 449</u>
		<u>25 540 201</u>	<u>25 582 929</u>

Kreditgivare	Vilkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2013-12-31
SBAB	2014-03-19	2,46	42 728	5 040 201
SBAB	2014-12-09	4,03		10 250 000
SBAB	2019-12-13	4,85		10 250 000
			<u>42 728</u>	<u>25 540 201</u>

U

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	86 182	89 100
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	289 397	297 734
Fjärrvärme	115 209	0
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupna investeringar	232 853	
Övriga upplupna kostnader	39 441	92 274
	<u>773 082</u>	<u>489 108</u>

Stockholm 2014-02- 28



Sven-Olof Gustavsson



Klas Wilborg



Gunnar Sandberg



Tommy Finnman



Jan Dahlgren



Lola Bodin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2014.

Adeco Revisorer KB



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dubbelbössan
Org.nr. 769618-8437

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dubbelbössan 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 Dubbelbössan 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.

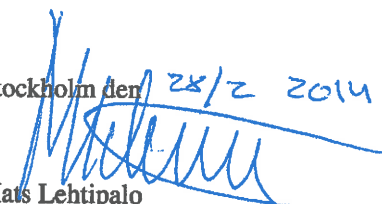
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 28/2 2014


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far