

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Miniaturen, 769617-3439, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Brf Miniaturen registrerades 2007-09-12. Föreningen har inte haft någon verksamhet innan köpet av tomträtten den 15 januari 2010. Den ekonomiska planen registrerade den 12 december 2009 hos Bolagsverket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat visar på ett underskott. Detta beror bland annat på investeringar i altanbygg, bredband, ny armatur i trapphusen samt utrustning till tvättstugan. Räntekostnaderna för lånen har minskat med drygt 160 000 kr jämfört med år 2012. Räntekostnaderna förväntas att fortsätta att minska under år 2014 & 2015 då föreningen kommer att kunna upplåta minst två tidigare hyresrätter till marknadspris under 2014 och därmed amortera av på sina lån. Med bakgrund av detta och den goda likviditeten väljer styrelsen att trots årets resultat att inte i samband med årsskiftet höja avgifterna.

Fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten till tomträtten Miniaturen 3 i Stockholm. Fastigheten är försäkrad av Brandkontoret till fullvärde. Fastighetsbesiktning utfördes i samband med förvärvet.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har vid årsskiftet 39 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 13 hyreslägenheter, 2 butik/kontorslokaler samt fem lagerlokaler. Taxeringsvärdet är 44 363 000 kr varav byggnadsvärdet är 24 239 000 kr.

Föreningsfrågor

Vid ordinarie föreningsstämma 30 maj 2013 avgick Monika Vestman och Ingela Pernbrandt. Björn Borssén, Gunilla Klevhamre och Charlotte Ljunggren återvaldes. Nyvalda ledamöter är Marcus Johansson och Elin Moritz.

Styrelsen består av

Gunilla Klevhamre
Björn Borssén
Charlotte Ljunggren
Marcus Johansson
Elin Moritz

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten.

Tre lägenheter har överlåtits under året.

Revisor

Revisor är Martin Stark.

Arvoden och löner

Årsstämman beslutade om ett styrelsearvode på 65 000 kr, exkl. sociala avgifter.

Flerårsöversikt

	2013	2012	2011	2010
Belopp i tkr				
Nettoomsättning	2 141	2 126	2 114	1 901
Resultat efter finansnetto	-434	-760	- 590	- 30
Balansomslutning	59 284	59 627	59 662	60 267
Soliditet	61 %	62 %	60 %	60 %

Framtida underhåll

I samband med förvärvet upprättades en underhållsplan för de kommande 10 åren.

Förslag till resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står:**

Balanserat resultat	-1 692 682
Årets resultat	<u>-434 259</u>
Resultat att fördela	-2 126 941

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-133 089
Resultat att fördela	<u>-2 126 941</u>
Balanserat resultat	-2 260 030

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 140 977	2 126 018
Övriga intäkter, försäkringsersättning		0	50 060
Summa intäkter		2 140 977	2 176 078
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 201 797	-1 439 984
Tomträttsavgäld		-142 700	-142 700
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-80 180	-89 060
Avskrivningar		-359 134	-314 941
Summa fastighetskostnader		-1 783 811	-1 986 685
Rörelseresultat		357 166	189 393
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		13 019	15 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-804 444	-965 024
Summa finansiella poster		-791 425	-949 619
Resultat efter finansiella poster		-434 259	-760 226
Skatter			
Skatt som belastar årets resultat		0	0
Årets resultat		-434 259	-760 226

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 3	57 846 070	58 075 104
Inventarier & installationer	Not 4	433 946	59 503
Summa materiella anläggningstillgångar		58 280 016	58 134 607
Summa anläggningstillgångar		58 280 016	58 134 607
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		1 167	2 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	20 605	68 429
Summa kortfristiga fordringar		21 772	71 326
<i>Kassa och bank</i>		981 739	1 420 717
Summa omsättningstillgångar		1 003 511	1 492 043
Summa tillgångar		59 283 527	59 626 650
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		35 685 626	35 685 626
Upplåtelseavgifter		2 407 308	2 407 308
Yttre fond		311 848	180 424
Summa Bundet eget kapital		38 404 782	38 273 358
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 692 682	-801 031
Årets resultat		-434 259	-760 226
Summa fritt eget kapital		-2 126 941	-1 561 257
Summa eget kapital		36 277 841	36 712 101

Brf Miniätyren

5(10)

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 7	22 500 000	22 500 000
-----------------------------	-------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Skatteskulder		169 240	174 844
---------------	--	---------	---------

Övriga skulder		7 619	0
----------------	--	-------	---

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	328 827	239 705
--	-------	---------	---------

Summa kortfristiga skulder		505 686	414 549
----------------------------	--	---------	---------

Summa skulder		23 005 686	22 914 549
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		59 283 527	59 626 650
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Poster inom linjen

Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		28 000 000	28 000 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
---------------------	--	------	------

11

Noter**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivning på byggnader sker enligt plan med 0,5 % på årsbasis. Avskrivningar på installationer, maskiner och inventarier sker efter uppskattad livslängd med antingen 10 % eller 20 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget. Minimiansättning regleras i föreningens stadgar.

Fastighetsskatt och Kommunal fastighetsavgift

Den statliga fastighetsskatten på bostäder ersätts från och med 2008 av Kommunal fastighetsavgift. För flerbostadshus uppgår avgiften år 2013 till 1 210 kr per bostadslägenhet. Fastighetskatt utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar ska inte beskattas för räntetäkterna till den del de är hänförliga till fastigheten. Det får avgöras från fall till fall i vad mån sådana inkomster ska anses hänförliga till fastigheten och vara skattefria. Övriga räntetäkter beskattas med 26,3 %

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
Not 1 Nettoomsättning	2013-12-31	2012-12-31
Årsavgifter	1 040 976	1 026 094
Hyrer, bostäder	838 618	855 115
Hyrer, lokaler	245 920	229 294
Pant- & överlåtesleavgifter	14 162	10 066
Övrigt	1 301	5 449
	2 140 977	2 126 018

Noter

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	243 557	341 757
Reparationer och underhåll	26 595	174 395
Fjärrvärme	393 673	411 549
El	58 984	66 854
Vatten	76 226	57 517
Sophämtning	84 563	87 417
Fastighetsförsäkring	29 734	27 538
Förvaltningsarvoden	73 392	66 175
Styrelsearvode	65 000	65 000
Sociala avgifter	20 423	20 423
Kabel-TV, internet	47 156	34 476
Mäklararvode m.m.	0	39 500
Övrig drift	82 494	47 383
Summa drift	1 201 797	1 439 984

Not 3 Byggnader

Anskaffningsvärde	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	58 922 110	58 922 110
Årets investeringar	65 906	
Summa	58 988 016	58 922 110

Avskrivningar

Ingående avskrivningar	847 006	552 395
Årets avskrivningar	294 940	294 611
Summa	1 141 946	847 006
Bokfört värde	57 846 070	58 075 104

Noter

Not 4 Inventarier & installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	101 651	101 651
Årets investeringar	438 637	0
Summa	540 288	101 651

Avskrivningar

Ingående avskrivningar	42 148	21 818
Årets avskrivningar 20 %	20 330	
Årets avskrivningar 10 %	43 864	20 330
Summa	106 342	42 148
Bokfört värde	433 946	59 503

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2012-12-31
Förutbetalda kostnader	20 605	68 429
Upplupna intäkter	0	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 605	68 429

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	35 685 626	2 407 308	180 424	-801 031	-760 226
Inbetalda insatser					
Inbetalda upplåtelseavg					
Resultatdisposition			131 424	-891 650	760 226
Årets resultat					-434 259
Belopp vid årets slut	35 685 626	2 407 308	311 848	-1 692 681	-434 259

47

Noter

Not 7 Långfristiga skulder till kreditinstitut Lånen löper amorteringsfritt.

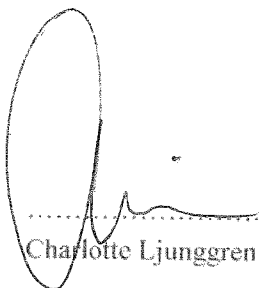
			2013-12-31	2012-12-31
Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	
SEB	2,85%	2014-10-28	8 000 000	8 000 000
SEB	2,45%	3 mån	8 000 000	8 000 000
SEB	4,98%	2015-03-28	6 500 000	6 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			22 500 000	22 500 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna kostnader	187 267	187 417
Förutbetalda intäkter	141 560	52 288
	328 827	239 705

✓ 65

Stockholm 2014-04-23



Charlotte Ljunggren



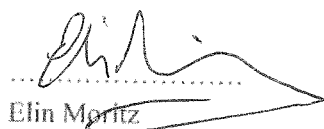
Björn Borrsén



Marcus Johansson

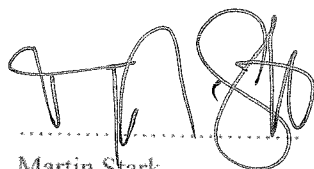


Gunilla Klevhamre



Elin Moritz

Min revisionsberättelse har 2014-05-26 avgivits beträffande denna årsredovisning



Martin Stark
Revisor

*Till föreningsstämman i
BRF Miniatyren
Org nr 769617-3439*

Revisionsberättelse

Jag har granskat bokföringen och årsredovisning samt styrelsens förvaltning i *BRF Miniatyren* avseende räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att bokföringen och årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

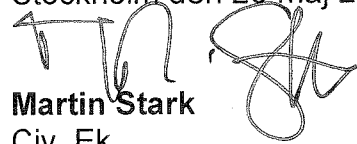
En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer de i årsredovisningen intagna balans- och resultaträkningarna
- disponerar resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 26 maj 2014


Martin Stark
Civ. Ek.