

# Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Leporiden1

Org.nr 769604-5173



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	17

### Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
0752-46 46 20 (kundsupport)  
backoffice@deloitte.se  
[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)



# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

## Föreningens fastighet/er

### Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-02-23 fastigheten Kv. Leporiden i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 2 st. flerbostadshus på adress Brännkyrkagatan 66, Ludvigsbergsgatan 1,3 5, och 7 samt Gamla Lundagatan 1. Byggnaderna på fastigheten byggdes 1964.

### Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan denna upplåts av Stockholms stad via tomträtt till föreningen.

Tomträttsavgälden är 624 800 kr per år.

### Lägenheter och lokaler

Den totala lägenhetsytan uppgår till 6854 kvm, och den totala lokalytan till 2410 kvm. I föreningen finns 20 parkeringsplatser i garage. Föreningen hyr 17 platser till boende och en externt. Två platser hyrs av lokalhyresgäst. I dagsläget är det kö till garageplatser.

### Lägenhetsfördelning

17 st 1 rum och kök

32 st 2 rum och kök

41 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 76 upplåtna med bostadsrätt och 24 med hyresrätt.

Föreningen har 26 uthyrda lokaler och förråd.

Väsentliga lokalavtal i föreningen finns med Text4u Stockholm AB, Axfood Sverige AB, Grafiska Service AB, Stiftelsen Inuti, Teknova Byggsystem AB, R. S. Press AB.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

## Fastighetens tekniska status

Genomförda åtgärder	År
Fönsterbyte	2012
Låsbyte	2011
Energideklaration	2010
Upprustning av gård	2011
Byte av portefonssystem	2013
Ommålning av portar och Dörrar mot gatan	2013
Förbättring av värmesystem	2013
Förberedelser inför stambyte	2013

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet kan delas upp i dels löpande underhållsåtgärder, dels i mer kapitalkrävande förbättringsåtgärder. Till den andra kategorin kan nämnas stambyte och utbyte av hissar.

Till det planerade löpande yttre 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/Kkr.
Stambyte	2014-2015	30 000
Utbyte av hissar	2015-2018	2 500
Utredning om bergvärme	2015-2016	
Utredning om byte av fönster för lokaler	2015	

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med FSS Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. För gårdsunderhåll och snöröjning m.m. finns avtal med Växthuset AB. Inre städning sköts av Tarjas Städ AB.

### Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-08-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-05-12.

### Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i SBC-Sveriges Bostadsrättscentrum AB och Fastighetsägarna Stockholm

### Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 76 bostadsrätter och 24 hyresrätter. Tre av lägenheterna kommer föreningen att använda under stambytet. Under året har 5 överlåtelse skett. Antalet medlemmar i föreningen, ägare eller delägare av 76 bostadsrätter, är 118 personer.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-05-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Nilsson	ledamot/Ordf.
Rolf Arkeving	ledamot/Sekr.
Petr Kubicek	ledamot/Kassör
Lars Möllenborg	ledamot
Mikael Sandberg	ledamot
Dan Franzén	ledamot
Bo Jansson	ledamot
Charlotta Lyssarides	suppleant
Nina von Schmalensee	suppleant
Anders Nyström	suppleant

### Revisor

Mats Häggbring, Deloitte AB  
Sofie Lanér, Deloitte AB (revisorsuppleant)

### Valberedning

Ingela Henriksson, sammankallande  
Lennart Danielson  
Hillevi Ruus

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 16 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### Händelser under året

Fönsterbytet har även detta år medfört mycket arbete för styrelsen. Åtskilliga brister som konstaterades har ännu inte åtgärdats till fullo. Vissa har åtgärdats men visst arbete återstår, Efterbesiktning kommer att ske under 2014 för att genomdriva de återstående åtgärderna.

Det stora arbetet för styrelsen under året har gällt stambytet. Ett antal möten har hållits med olika aktörer. Styrelsen har anlitat HSB som förprojektörer. Byggmästargruppen har upprättat tekniskt underlag. Vid en extrastämma 2013-12-02 beslutades enhälligt att godkänna att styrelsen får gå vidare med stambytet enligt presenterat förslag. Under hösten hölls den årliga lökplanteringsdagen med stort deltagande och trevligt grillparty.

Den årliga grovsopshelgen genomfördes under hösten.

Styrelsen har fortsatt arbetet ang. bergvärme. Styrelsen har beslutat att avvakta beslut till efter stambytet.

Ytterligare förråd har iordningsställts och hyrts ut.

Axfood har sagt upp kontraktet och kommer att upphöra vara hyresgäster den 1 oktober 2014.

Fortsatta försök har gjorts att hyra ut lokalerna i andra hand. Dock har ingen ny hyresgäst skrivit kontrakt.

Tre vattenläckor har uppkommit och två har åtgärdats.

En medlem har utan styrelsens godkännande gjort stora ingrepp i en bärande vägg. Detta har lett till konflikt och ärendet hanteras nu juridiskt.

Skador har uppkommit på fasaden i långhuset vid hörnet Ludvigsbergsgatan 1 och Brännkyrkagatan. Skadorna har börjat åtgärdas i december.

Omförhandling av hyran har inletts med två lokalhyresgäster.

### Planerat underhåll

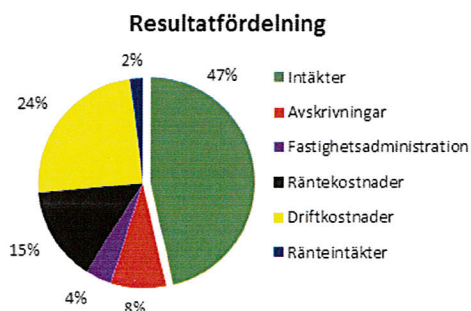
Som nämnts ovan kommer hissutbyte att ske succesivt.

Årlig översyn och tätning sker av taken. På sikt kommer taken att behöva åtgärdas.

### Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

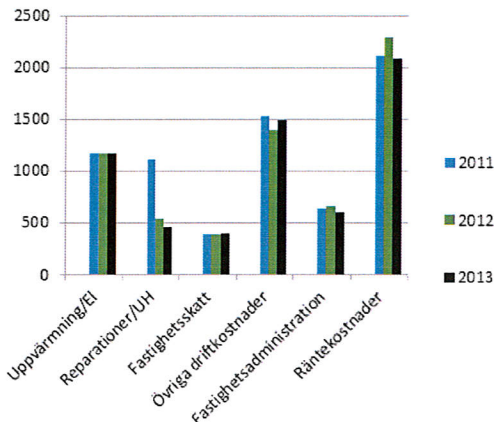
Föreningens resultat för år 2013 är -434 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på 78 Kkr. De löpande intäkterna och kostnaderna mellan åren är dock i stort sett likvärdiga men skillnaden i resultatet mellan åren beror till stor del på den extraordinära intäkten på 647 Kkr som föreningen fick år 2012.



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. Både föreningens driftkostnader samt kostnader för fastighetsadministration har totalt minskat något jämfört med år 2012.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 195 917 kr och exkluderar man dem blir det likviditetsmässiga resultatet 761 651 kr. Avskrivningar är en värdeminskning av föreningens fastighet och den påverkar inte föreningens likviditet.

### Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2014 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 10 % fr.o.m. 1 april 2014.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2013 minskat jämfört med tidigare år till följd av att föreningen amorterat på fastighetslån.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2011	2012	2013
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	354	357	357
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 509	12 313	10 075
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 587	27 354	27 354
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,19	3,46	3,46
Fastighetens belåningsgrad, % *	33	32	27

\*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 664 346
Årets förlust	-434 266
	<hr/>
	-3 098 612
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	500 400
I ny räkning överföres	-3 599 012
	<hr/>
	-3 098 612

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large circular stamp and several initials.

# 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 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 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

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 653 045	6 599 372
Övriga rörelseintäkter	2	<u>2 188</u>	<u>700 575</u>
		6 655 233	7 299 947
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 015 441	-3 023 332
Fastighetsförsäkring		-94 116	-83 768
Fastighets-skatt		-389 000	-384 500
Fastighetsadministration	4	-602 557	-657 834
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 195 917</u>	<u>-1 176 798</u>
		-5 297 031	-5 326 232
<b>Rörelseresultat</b>		1 358 202	1 973 715
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		290 520	389 759
Räntekostnader		<u>-2 082 988</u>	<u>-2 285 104</u>
		-1 792 468	-1 895 345
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-434 266	78 370
<b>Årets resultat</b>		<b>-434 266</b>	<b>78 370</b>



## BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	202 903 487	203 919 929
Inventarier, verktyg och installationer	6	9 533	10 637
Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	7	1 024 682	32 886
		<u>203 937 702</u>	<u>203 963 452</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		203 937 702	203 963 452
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 364	3 782
Övriga fordringar		398 682	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	255 342	187 583
		<u>656 388</u>	<u>191 365</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	15 000 000
		<u>0</u>	<u>15 000 000</u>
<b>Kassa och bank</b>		3 839 408	1 994 064
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 495 796	17 185 429
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>208 433 498</b>	<b>221 148 881</b>



## BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		154 329 521	154 329 521
Yttre fond		1 465 200	976 800
		<u>155 794 721</u>	<u>155 306 321</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 664 346	-2 254 316
Årets resultat		-434 266	78 370
		<u>-3 098 612</u>	<u>-2 175 946</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>152 696 109</u>	<u>153 130 375</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		<u>54 000 000</u>	<u>66 000 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>54 000 000</u>	<u>66 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		202 563	180 096
Aktuell skatteskuld		409 488	762 700
Övriga skulder		0	7 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 122 360	1 063 036
Skuld till förvaltare		2 978	5 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 737 389</u>	<u>2 018 506</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>208 433 498</b>	<b>221 148 881</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		<u>101 000 000</u>	<u>101 000 000</u>
		101 000 000	101 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "vs", "AG", "7h.", and "BO".

## KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 358 202	1 973 715
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 195 917	1 176 798
Erhållen ränta mm	290 520	389 759
Erlagd ränta	-2 082 988	-2 285 104
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	761 651	1 255 168
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 418	17 417
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-466 441	-3 011
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	22 467	-31 322
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-303 584	-19 535
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	15 511	1 218 717
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Inköp fastighetsförbättringar	-178 371	-2 420 203
Inköp av inventarier	0	-11 036
Inköp av pågående ombyggnad	-991 796	-32 886
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-1 170 167	-2 464 125
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 260 000
Amortering långfristiga lån	-12 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-12 000 000	2 260 000
<b>Förändring av likvida medel</b>	-13 154 656	1 014 592
Likvida medel vid årets början	16 994 064	15 979 472
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	3 839 408	16 994 064

ms  
Ph.  
Ph.  
Ph.

# 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 4 %
Inventarier	10 %

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 210 kr per lägenhet. För lokaler 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### **Intäktsredovisning**

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

### **Personal**

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 289 000 kr inklusive sociala avgifter.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Hysesintäkter bostäder	1 516 104	1 528 547
	Årsavgifter bostäder	1 912 383	1 905 967
	Hysesintäkt lokaler	2 925 427	2 880 925
	Hysesintäkter garage	287 797	279 349
	Övriga intäkter	11 334	4 583
		<u>6 653 045</u>	<u>6 599 371</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Övr ersättn och intäkter*	2 188	647 218
	Försäkringsersättningar	0	53 357
		<u>2 188</u>	<u>700 575</u>

\* År 2012 avser 645 100 kr ersättning från Trafikkontoret för bullerdämpande åtgärder.

Not 3	Driftskostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel	178 412	172 394
	Fastighetsel	180 923	191 350
	Fjärrvärme	990 617	973 263
	Vatten	100 483	129 064
	Sophämtning	57 362	55 322
	Tomträttsavgälder	624 800	624 800
	Reparationer och underhåll	569 338	644 623
	Övriga driftskostnader	45 694	22 041
	OVK	32 211	0
	Kabel-TV	25 513	25 704
	Städ och entremattor	160 558	165 714
	Snöröjning och sandning	7 791	19 057
	Bredband/stadsnät	41 739	0
		<u>3 015 441</u>	<u>3 023 332</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 4</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Kameral förvaltning	151 436	155 137
	Revisionsarvode	23 049	16 934
	Konsultarvode	42 833	41 670
	IT-tjänster	1 435	40 266
	Övr försäljningskostnader	0	38 176
	Styrelsearvoden och arbetsgivaravgifter	288 991	266 649
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	37 354	69 076
	Kostnad för årsstämma, medlems- och styrelsemöten	57 459	29 926
		<u>602 557</u>	<u>657 834</u>
<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	207 062 296	204 642 093
	Inköp fastighetsförbättringar	178 371	2 420 203
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>207 240 667</u>	<u>207 062 296</u>
	Ingående avskrivningar	-3 142 367	-1 965 968
	Årets avskrivningar	-1 194 813	-1 176 399
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 787 390</u>	<u>-3 142 367</u>
	Utgående redovisat värde	202 903 487	203 919 929
	Redovisat värde byggnader	<u>202 903 487</u>	<u>203 919 929</u>
		202 903 487	203 919 929
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	166 800 000	162 800 000
<b>Not 6</b>	<b>Inventarier och verktyg</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	11 036	0
	Årets anskaffningar	0	11 036
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 036</u>	<u>11 036</u>
	Ingående avskrivningar	-399	0
	Årets avskrivningar	-1 104	-399
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 503</u>	<u>-399</u>
	Utgående redovisat värde	9 533	10 637
<b>Not 7</b>	<b>Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	32 886	0
	Inköp pågående arbete	991 796	32 886
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 024 682</u>	<u>32 886</u>
	Utgående redovisat värde	1 024 682	32 886

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbet försäkringspremier	15 460	13 932
	Upplupen intäkt fastighetsskatt	25 386	0
	Tomträttsavgäld	156 200	156 200
	Ekonomisk förvaltning	38 457	0
	Kabel-TV	6 377	6 375
	IT-tjänster	9 948	9 948
	Övriga förutbet. kostnader och upplupna intäkter	3 514	1 128
		<u>255 342</u>	<u>187 583</u>

### Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	146 617 621	7 711 900	976 800	-2 254 316	78 370
Avsättning till yttre fond			488 400		
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-410 030	-78 370
Årets förlust					-434 266
Belopp vid årets utgång	146 617 621	7 711 900	1 465 200	-2 664 346	-434 266

Not 10	Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
	Amortering efter 5 år	54 000 000	66 000 000
		<u>54 000 000</u>	<u>66 000 000</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
SEB	2014-02-28	4,08		13 000 000
SEB	2015-02-28	3,35		10 000 000
SEB	2015-02-28	3,35		10 000 000
SEB	2016-02-28	2,79		13 000 000
SEB	2015-02-28	2,25		8 000 000
			0	54 000 000

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'V3', 'X1', 'PH', and 'AA'.



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	866 234	834 999
Upplupna utgiftsräntor	23 879	26 303
Fjärrvärme	99 383	114 879
El	15 038	14 364
Vatten	17 128	23 948
Städ	13 720	11 334
Säkerhetsdörr lägenhet	0	14 100
Fastighetsförbättringar	31 236	0
Konsultarvode	34 621	0
Övriga upplupna kostnader och förutbet. intäkter	21 121	23 109
	<u>1 122 360</u>	<u>1 063 036</u>

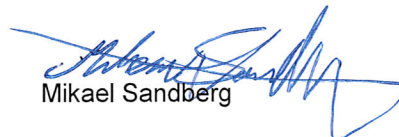
Stockholm 2014-05-12

  
Jan Nilsson

  
Rolf Arkeving

  
Petr Kubicek

  
Lars Möllenborg

  
Mikael Sandberg

  
Dan Franzén

  
Bo Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2014

Deloitte AB

  
Mats Häggring  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Brf Leporiden 1 Organisationsnummer 769604-5173

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Leporiden 1 för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

#### 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Leporiden 1s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Leporiden 1 för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

#### 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

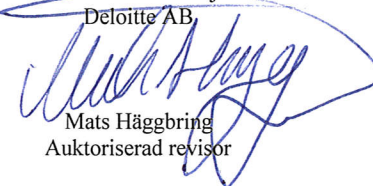
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Emmaboda den 20 maj 2014

Deloitte AB



Mats Häggbring  
Auktoriserad revisor