

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lönner 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 18:e mars 1985. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 18:e mars 1985 och nuvarande stadgar registrerades 19:e oktober 2004 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÖNNEN 1	1988	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1912 och består av 2 flerbostadshus.

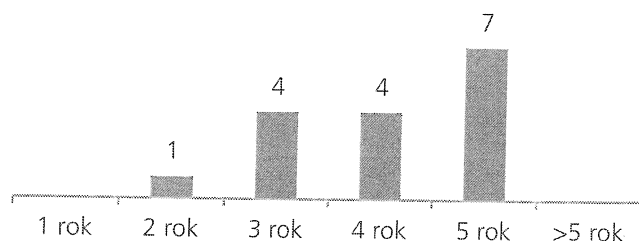
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 559 m², varav 2 414 m² utgör lägenhetsyta och 145 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials, including "ST" and "CT LE".

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	41 m ²	2014-09-30
Kontor	47 m ²	2015-08-31

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Renovering av hiss	2013

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 16

Överlåtelse under året: 1

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Urban Dahlberg	Ordförande
Lars Ejvergård	Kassör
Mattias Hofling	Kassör
Maria Stareborn Andersson	Ledamot
Kenneth Bergqvist	Ledamot
Carolina Tenow	Ledamot

Ann-Marie Östervall	Suppleant
Krister Flodell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	KPMG
Daniel Lewis	Ordinarie Intern	

Valberedning

Lars Andersson	Sammankallande
Sven Ödeen	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 21: a maj 2013.

Handwritten signatures and initials: UL, KB, LE, and other illegible marks.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Bygglov för vindsexploatering

Arbetet med att utreda förutsättningarna för en eventuell exploatering av vinden har fortsatt under 2013. Sedan Solna stad beviljat byggnadslov har förslaget presenterats för föreningens medlemmar. Detta skedde i samband med två välbesökta informationsmöten med utomstående expertis i byggtkniska frågor samt närvaro av mäklare. Styrelsen kommer att bjuda in till ytterligare ett informationsmöte och därefter får frågan avgöras vid en extra föreningsstämma i höst.

Källsortering av matavfall

Föreningen har under 2013 anslutit sig till källsortering av matavfall.

Renoverings- och underhållsarbeten Husets sockel har renoverats och såväl sockel som fönster målats. Vid arbetet framkom även att vi i den långsiktiga underhållsplanen måste beakta behovet av att byta ut fönstren på denna nivå. Styrelsen besiktade i oktober fastighetens yttre samt inre gemensamma utrymmen. Besiktningssprotokollet kommer att ligga till grund för uppdatering av föreningens underhållsplan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Hissen är i behov av renovering (byte av maskineri samt hisskorg). Arbetet planeras till 2014/2015. Föreningens underhållsplan har uppdaterats och digitaliserats.

Styrelsen har låtit installera en fläkt i tvättstugan för att minska fukthalten i källaren.

Styrelsen har påbörjat en översyn av föreningens långsiktiga ekonomi med syfte att såväl beakta föreningens underhållsplan som att skapa tydliga mål och riktlinjer. I samband därmed har styrelsen även upprättat en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2017.

Övrig information

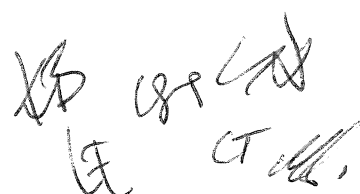
Föreningen har under året haft nio styrelsemöten. Efter varje möte har medlemmarna fått en enkel rapport om vad som händer i huset och om viktiga styrelsebeslut. Dessa rapporter har även publicerats på föreningens hemsida, där också all annan form av statisk information finns tillgänglig.

Föreningen vinkade under 2013 adjö till den mångårige hyresgästen Agneta Gillstig, som tidigare också varit medlem i Lönner 10. Nya hyresgäster är Stockholms Bandyförbund som flyttade in i lokalerna i december. Under året flyttade paret Mattis Hofling och Sara Ohlson och in flyttade Peter Johansson och Jessica Lindström. Därmed ersatte Lars Ejvergård Mattis Hofling som kassör i styrelsen.

Styrelsen har via brev till Solna stad framfört kritik mot både den ökade nedskräpningen och fortsatta problem med ordningen i Solparken vid evenemang på Friends arena. Styrelsen har också kontaktat andra fastighetsägare för att få dem att göra gemensam sak.

I september samlades föreningens medlemmar till gårdsfest, en lyckad tillställning som medlemmarna vill göra till tradition.

Den sedvanliga vår- och höststädningen lockade likaledes sedvanlig varierande uppslutning.



Föreningens ekonomi

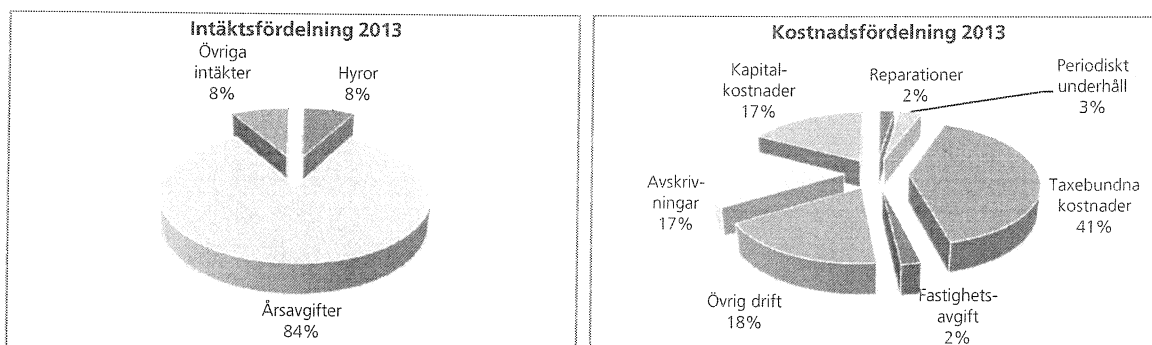
Årets resultat visar ett överskott på +353 084. Överskottet beror framförallt på en senareläggning av hissrenoveringen, vilket påverkat resultatet positivt. Utöver detta har föreningen avslutat en långdragen process med grannfastigheten, vilket resulterat i en extraordinär intäkt om +133 476 kronor.

Dessutom har föreningens räntekostnader varit lägre än budgeterat vilket ytterligare har påverkat resultatet positivt (+31 573 kronor). Under året har även hyran för garage samt extra förråd höjts med 20 procent. Likviditeten har under året varit god.

	Budget 2013	Utfall 2013	Differens
Intäkter:	1 450 971	1 580 109	+129 138
Utgifter:	1 611 348	1 227 025	+384 323
Resultat	-160 377	+353 084	

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2017.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 414 m² bostäder och 145 m² lokaler.

Handwritten initials/signature

Handwritten notes/signatures
UR XB
LEJ CT

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	549	546	537	488
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 141	1 126	1 025	1 025
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 981	3 024	3 062	3 088
Elkostnad/m ² totalyta	14	16	14	15
Värmekostnad/m ² totalyta	148	147	127	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	14	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	109	114	77

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	353 084
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-5 241 040
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-135 741
summa ansamlad förlust	-5 023 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs -5 023 697

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

M



*UP AD
LE CT*

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 446 633	1 437 723
Övriga rörelseintäkter		133 476	55 107
		<u>1 580 109</u>	<u>1 492 831</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-66 564	-132 112
Reparationer		-27 878	-39 737
Periodiskt underhåll		-41 250	-21 500
Taxebundna kostnader		-496 039	-492 433
Övriga driftskostnader		-43 964	-42 996
Fastighetskost/Årsavgift		-25 830	-28 180
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-93 061	-257 934
Personalkostnader		-19 713	-5 643
Avskrivningar		-202 304	-204 504
		<u>-1 016 602</u>	<u>-1 225 038</u>
RÖRELSERESULTAT		563 507	267 793
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 215	629
Räntekostnader		-211 638	-278 437
		<u>-210 423</u>	<u>-277 808</u>
ÅRETS RESULTAT		353 084	-10 015

re

Handwritten notes and signatures at the bottom right corner, including 'LE' and 'CT'.

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	11 612 002	11 814 305
	<u>11 612 002</u>	<u>11 814 305</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	1 500	1 500
	<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 613 502	11 815 805
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	8	1 462
Skattefordringar	49 300	46 950
Övriga fordringar	2 006	1 655
Förutbetalda kostnader Not 4	19 139	18 736
	<u>70 453</u>	<u>68 803</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, Plusgiro och bank	1 576	1 576
SBC klientmedel i SHB	911 659	551 016
	<u>913 235</u>	<u>552 591</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	983 688	621 394
SUMMA TILLGÅNGAR	12 597 189	12 437 199

17

Handwritten notes and signatures at the bottom right corner, including 'CB', 'LE', and other illegible marks.

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		8 061 766	8 061 766
Upplåtelseavgifter		1 117 724	1 117 724
Kapitaltillskott		372 002	372 002
Fond för yttre underhåll	Not 6	627 004	491 263
		<u>10 178 496</u>	<u>10 042 755</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-5 376 781	-5 231 025
Årets resultat		353 084	-10 015
		<u>-5 023 697</u>	<u>-5 241 040</u>
SUMMA EGET KAPITAL		5 154 799	4 801 714
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	7 092 427	7 197 395
		<u>7 092 427</u>	<u>7 197 395</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	104 200	103 484
Leverantörsskulder		48 528	67 747
Upplupna kostnader	Not 8	123 244	166 404
Förutbetalda avgifter och hyror		73 992	100 455
		<u>349 964</u>	<u>438 090</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 597 189	12 437 199
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 7	7 532 000	7 532 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare, ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodisering förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 och 5,0 %	2,5 och 5,0 %
Standardförbättringar	5,0 %	5,0 %
Värme/kylanläggning	5,0 %	5,0 %
Hissanläggning	5,0 %	5,0 %
Garage/parkering	10,0 %	10,0 %
Kabel-TV	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	5,0 %	5,0 %
Tak	2,5 %	2,5 %
Markanläggning	2,5 %	2,5 %
Underhållslånepost	5,0 %	5,0 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSVAGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 324 533	1 316 944
Hysesintäkter	122 099	120 779
	<u>1 446 633</u>	<u>1 437 723</u>

Handwritten signatures and initials: LE, KB, CT, and others.

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Snöröjning/sandning	8 171	2 709
Städning entreprenad	34 500	34 500
Mattvätt/Hyrmattor	7 791	7 518
Sotning	1 508	58 348
Hissbesiktning	1 496	1 378
Gemensamma utrymmen	0	753
Gård	2 927	1 439
Serviceavtal	6 479	10 614
Förbrukningsmateriel	629	1 278
Teleport/hissanläggning	3 063	0
Brandskydd	0	13 575
	66 564	132 112

Reparationer

Brf Lägenheter	770	0
Tvättstuga	0	2 180
Vind	0	617
Lås	2 274	0
VVS	18 219	4 372
Värmeanläggning/undercentral	0	2 675
Elinstallationer	4 152	0
Hiss	2 463	7 525
Tak	0	4 831
Fönster	0	8 119
Vattenskada	0	9 418
	27 878	39 737

Periodiskt underhåll

Fasad	41 250	21 500
	41 250	21 500

Taxebundna kostnader

El	34 806	41 781
Värme	377 575	377 048
Vatten	46 437	36 889
Sophämtning/renhållning	37 221	36 715
	496 039	492 433

Övriga driftskostnader

Försäkring	22 846	22 492
Kabel-TV	21 118	20 504
	43 964	42 996

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

25 830 **28 180**

A

*JA LB
LE ✓ CT*

Not 2 Forts.

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	575
Tele och datakommunikation	2 189	0
Juridiska åtgärder	13 650	119 243
Hysesförluster	1	0
Revisionsarvode extern revisor	11 450	11 200
Föreningskostnader	2 685	1 704
Fritids och Trivselkostnader	847	6 843
Förvaltningsarvode	46 748	44 058
Förvaltningsarvodena övriga	0	6 875
Administration	5 922	17 553
Korttidsinventarier	1 190	3 575
Konsultarvode	4 500	42 428
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 880	3 880
	93 061	257 934

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	15 000	5 250
Sociala kostnader	4 713	393
	19 713	5 643

Avskrivningar

Byggnad	38 009	38 009
Förbättringar	158 045	160 245
Markanläggning	6 250	6 250
	202 304	204 504

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 016 602 **1 225 038**

Not 3

2013-12-31 **2012-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	17 410 833	17 031 333
Nyanskaffningar	0	379 500
Utgående anskaffningsvärde	17 410 833	17 410 833

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-5 596 528	-5 392 024
Årets avskrivningar enligt plan	-202 304	-204 504
Utgående avskrivning enligt plan	-5 798 831	-5 596 528

Planenligt restvärde vid årets slut

11 612 002 **11 814 305**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

3 226 951 3 226 951

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	21 247 000	17 434 000
Taxeringsvärde mark	24 000 000	12 000 000
	45 247 000	29 434 000

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	44 600 000	28 800 000
Lokaler	647 000	634 000
	45 247 000	29 434 000

[Handwritten signatures and initials]

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	3 814	0
Kabel-TV	5 395	3 773
Kabel TV	0	5 279
Snöskottningsavtal	5 509	5 416
Serviceavtal Schneider	4 421	4 268
	19 139	18 736

Not 5	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 061 766	0	0	8 061 766
Upplåtelseavgifter	1 117 724	0	0	1 117 724
Kapitaltillskott	372 002	0	0	372 002
Fond för yttre underhåll	627 004	135 741	0	491 263
Summa bundet eget kapital	10 178 496	135 741	0	10 042 755
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-5 376 781	-135 741	-10 015	-5 231 025
Årets resultat	353 084	353 084	10 015	-10 015
Summa ansamlad förlust	-5 023 697	217 343	0	-5 241 040
Summa eget kapital	5 154 799	353 084	0	4 801 714

Not 6	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	491 263	402 961
Reservering enligt stadgar	135 741	88 302
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	627 004	491 263

Not 7	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Stadshypotek AB	2,780 %	950 000	960 000	Rörligt
Stadshypotek AB	2,790 %	1 689 030	1 706 670	Rörligt
Stadshypotek AB	2,800 %	536 345	586 345	Rörligt
Stadshypotek AB	4,220 %	463 120	467 872	2016-06-01
Stadshypotek AB	2,570 %	470 592	470 592	Rörligt
Stadshypotek AB	2,570 %	2 087 540	2 109 400	Rörligt
Stadshypotek AB	2,510 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		7 196 627	7 300 879	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-104 200	-103 484	
		7 092 427	7 197 395	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 675 627 kr.

Handwritten signatures and initials:
 SK
 LE
 TB
 (Other illegible initials)

Not 8 UPPLUPNA KOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31
El	3 008	4 232
Värme	46 199	60 004
Extern revisor	11 400	11 200
Arvoden	30 000	15 000
Sociala avgifter	9 426	4 713
Ränta	23 211	29 417
Serviceavtal	0	3 063
Konsultarvode	0	31 250
Hiss	0	7 525
	<hr/> 123 244	<hr/> 166 404

SOLNA den 15 2014


Urban Dahlberg
Ordförande


Lars Ejvergård
Kassör


Mattias Hofling
Kassör


Kenneth Bergqvist
Ledamot


Maria Stareborn Andersson
Ledamot


Carolina Tenow
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 15 2014


Per Engzell
Extern revisor


Daniel Lewis
Intern revisor

Auktionsföred

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lönner 10, org.nr 716419-2978

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lönner 10 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning 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 föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

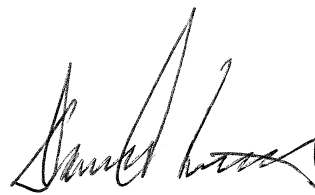
Uttalanden

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

Stockholm den 8 maj 2014



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Daniel Lewis
Revisor

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 325 995	1 324 533	1 325 995
Hyror lokaler	104 400	100 439	101 250
Hyror garage	24 720	20 664	22 730
Hyror förråd	1 195	996	996
Öresutjämning	0	17	0
Försäkringsersättning	0	123 459	0
Övriga intäkter	0	10 000	0
	1 456 310	1 580 109	1 450 971
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-25 000	-8 171	-40 000
Städning entreprenad	-34 900	-34 500	-34 500
Mattvätt/Hyrmattor	-7 968	-7 791	-7 968
Sotning	0	-1 508	0
Hissbesiktning	-1 500	-1 496	-1 500
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-5 000
Gård	-10 000	-2 927	-10 000
Serviceavtal	-10 700	-6 479	-6 400
Förbrukningsmateriel	0	-629	0
Teleport/hissanläggning	0	-3 063	0
Brandskydd	-4 000	0	-4 000
	-99 068	-66 564	-109 368
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	0
Brf Lägenheter	0	-770	0
Tvättstuga	0	0	-20 000
Lås	0	-2 274	0
VVS	0	-18 219	0
Elinstallationer	0	-4 152	0
Hiss	0	-2 463	0
Övrigt	-500 000	0	-458 000
	-560 000	-27 878	-478 000
Periodiskt underhåll			
Fasad	0	-41 250	0
	0	-41 250	0
Taxebundna kostnader			
El	-44 200	-34 806	-35 000
Värme	-417 000	-377 575	-325 000
Vatten	-46 300	-46 437	-37 600
Sophämtning/renhållning	-37 200	-37 221	-35 000
	-544 700	-496 039	-432 600
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-22 846	-28 000
Kabel-TV	-21 400	-21 118	-20 600
	-49 400	-43 964	-48 600

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-25 900	-25 830	-28 000
	-25 900	-25 830	-28 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Tele och datakommunikation	0	-2 189	0
Juridiska åtgärder	-20 000	-13 650	-20 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-11 450	-15 000
Föreningskostnader	0	-2 685	0
Fritids och Trivselkostnader	-500	-847	-500
Förvaltningsarvode	-47 900	-46 748	-45 000
Administration	0	-5 922	0
Korttidsinventarier	0	-1 190	0
Konsultarvode	0	-4 500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-3 900	-3 880	-3 880
	-88 300	-93 061	-85 380
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-15 000	-15 000	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-4 800	-4 713	-4 800
	-19 800	-19 713	-19 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-38 000	-38 009	-38 000
Förbättringar	-153 800	-158 045	-145 400
Markanläggning	-6 200	-6 250	-6 200
	-198 000	-202 304	-189 600
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 585 168	-1 016 602	-1 391 348
RÖRELSERESULTAT	-128 858	563 507	59 623
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	665	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	199	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	351	0
Låneräntor	-216 600	-211 638	-220 000
	-216 600	-210 423	-220 000
RESULTAT	-345 458	353 084	-160 377