

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Britts Grannar

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 2001-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2011-03-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Duggregnet 8	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.

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

Byggnadens uppvärmning är främst bergvärme. Fjärrvärme används vid behov.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1947 och består av 3 flerbostadshus.

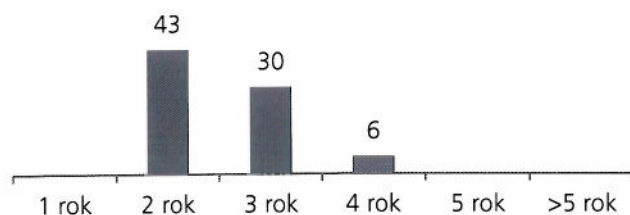
Fastighetens värdeår är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 132 m², varav 5 006 m² utgör lägenhetsyta och 126 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Från oktober 2005
Övernattningslägenhet	Från oktober 2005
Tvättstuga	Från november 2003
Miljöstuga	Från september 2013

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny miljöstuga	2013	
Ventilationsarbeten	2013	Justering och rensning av lägenheternas ventiler över fönstren.
Bergvärme	2012	Driftsatt december 2012
Energiåtervinning	2012	Energin från frånluftsventilationen tas tillvara
Stamspolning	2006	
Nya sopskåp	2005	6 st fristående sopskåp
Ny miljöstuga	2003	
Ny tvättstuga	2003	
Nyinstallation hiss	1995	Renovering av befintlig hiss
Elstambyte	1995	En-fas
Rörstambyte	1995	
Omläggning av tak	1995	Renovering av befintliga takpannor
Renovering av balkonger	1995	Underhållsarbete utfört 2008
Omputsning av fasad	1995	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Mark och trädgård	2013 - 2014	Etapp 1. Cykelparkeringar, asfaltering av vändplan
Handdukstorkar	2014	Vattenburna handdukstorkar i samtliga badrum ersätts med elektriska (krav från Miljöförvaltningen)
Stamspolning	2014	
Målning av trapphus/entréer	2014 - 2016	Allmän uppfräschning av husens entréplan
Gemensamhetslokalen	2015 - 2016	Ny kökshörna, se över duschmöjlighet i lokalen
Mark och trädgård	2015 - 2016	Etapp 2. asfaltering entrévägar mm

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 78 st.

Överlåtelse under året: 8 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Styrelsen

Anders Eric Stenberg	Ledamot	
Ulf John Ove Kardel	Ledamot	Avgått pga flytt
Karin Jessica Therese Romberg	Ledamot	Avgått pga flytt
Kim Leindahl	Ledamot	
Bengt Erik Olofsson	Ledamot	
Nils Ola Axel Nilsson	Ledamot	
Karl Magnus de Vries	Ledamot	

Helena Yvonne Katarina Karlsson	Suppleant
Britt Susann Ljungqvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Ola Axel Nilsson, Britt Susann Ljungqvist, Karl Magnus de Vries och Helena Yvonne Katarina Karlsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Lundfors	Ordinarie Extern	Grant Thornton
--------------	------------------	----------------

Valberedning

Margaretha Welin	Sammanställande
Kristina Rizzardi	
Anita Hjelm	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Tre hyreslägenheter har upplåtits till föreningen under året. Dessa inbringade cirka 6,5 miljoner kronor till föreningen.

Ny miljöstuga har inrättats i ett garage. I och med detta har föreningen nu 6 garage för uthyrning. Ett sopskåp för matavfall har placerats utanför miljöstugan. Markarbeten har startat och kommer slutföras under våren 2014.

En allmän översyn av lägenheternas ventiler ovanför fönstren har genomförts. I samband med översynen försågs även vissa fönster med nya tätningsslistor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Markarbeten pågår fram till våren 2014. I arbetet ingår bland annat att anlägga nya cykelparkeringar utanför hus 9 och 11 samt att iordningställa två parkeringsplatser för uthyrning till föreningens medlemmar utanför miljöstugan.

Med anledning av påtalanden från Miljöförvaltningen kommer handdukstorkarna i samtliga lägenheter att ersättas av elektriska handdukstorkar under 2014.

Övrig information

Besök även vår hemsida: www.brittsgrannar.se/

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god. Föreningen hade vid årsskiftet 2013/2014 lån på 8,75 miljoner och likvida medel på kontot motsvarande 3,5 miljoner kronor. Under 2014 kommer cirka 2,5 miljoner kronor att användas för amortering av lån.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 006 m² bostäder och 126 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	631	629	629	629
Hyror/m ² hyresrättsyta	188	1 106	1 211	1 177
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 796	2 394	2 014	2 078
Elkostnad/m ² totalyta	100	28	27	30
Värmekostnad/m ² totalyta	55	149	144	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	18	17	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	62	60	35

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	-514 109
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-730 476
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-231 774
summa ansamlad förlust	-1 476 359

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	230 783
att i ny räkning överförs	-1 245 576

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

PL

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 129 632	3 244 357
Övriga rörelseintäkter		20 563	53 294
		3 150 195	3 297 651
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-161 712	-202 541
Reparationer		-264 459	-32 287
Periodiskt underhåll		-230 783	-154 941
Taxebundna kostnader		-982 341	-1 069 943
Övriga driftskostnader		-391 103	-382 264
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-98 170	-117 209
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-587 474	-378 516
Personalkostnader		-159 524	-122 777
Avskrivningar		-510 756	-432 666
		-3 386 322	-2 893 143
RÖRELSERESULTAT		-236 127	404 508
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8 343	2 766
Räntekostnader		-286 325	-321 891
		-277 982	-319 125
ÅRETS RESULTAT		-514 109	85 383

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	57 289 281	53 779 945
Pågående byggnation Not 4	94 375	3 956 717
Maskiner och inventarier Not 5	0	0
	57 383 656	57 736 662
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	57 387 156	57 740 162
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	27	0
Övriga fordringar	113 239	114 795
Förutbetalda kostnader Not 6	115 564	114 024
	228 830	228 819
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	3 653	0
SBC klientmedel i SHB	3 773 546	1 068 876
	3 777 200	1 068 876
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 006 030	1 297 695
SUMMA TILLGÅNGAR	61 393 186	59 037 857

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		37 968 534	36 620 256
Upplåtelseavgifter		14 282 004	8 920 282
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 290 498	1 121 470
		53 541 036	46 662 008
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-962 250	-878 605
Årets resultat		-514 109	85 383
		-1 476 359	-793 222
SUMMA EGET KAPITAL		52 064 677	45 868 786
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	8 275 000	10 875 000
		8 275 000	10 875 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	300 000	300 000
Leverantörsskulder		130 179	1 347 921
Skatteskulder		213 035	224 753
Övriga kortfristiga skulder		24 568	27 639
Upplupna kostnader	Not 10	140 041	169 577
Förutbetalda avgifter och hyror		245 686	224 181
		1 053 509	2 294 071
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		61 393 186	59 037 857
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	25 055 364	25 055 364
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. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar 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 tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,6%	0,6%
Tvättstuga	3,0%	3,0%
Soprum/sophus	4,0%/10,0%	4,0%/10,0%
Energiåtgärder	20,0%	20,0%
Värmeanläggning	3,33%	-

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
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 012 511	2 936 987
Hyresintäkter	117 121	307 370
	3 129 632	3 244 357

pe

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	46 617	26 123
Fastighetsskötsel gård beställning	36 276	62 632
Snöröjning/sandning	26 338	54 475
Städning enligt beställning	0	22 928
Mattvätt/Hyrmattor	12 764	2 128
Sotning	0	3 840
Hissbesiktning	3 531	3 263
Myndighetstillsyn	8 820	0
Gemensamma utrymmen	88	0
Gård	1 555	1 049
Serviceavtal	23 668	23 670
Förbrukningsmateriel	281	554
Störningsjour och larm	0	1 880
Brandskydd	1 775	0
	161 712	202 541
Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Hyseslägenheter	179 888	11 776
Brf Lägenheter	355	0
Tvättstuga	9 706	1 619
Lås	2 502	949
VVS	6 650	2 000
Värmeanläggning/undercentral	9 063	0
Elinstallationer	0	2 978
Hiss	51 897	12 965
Skador/klotter/skadegörelse	4 398	0
	264 459	32 287
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	92 195
Sophantering/återvinning	70 788	0
Ventilation	124 040	0
Elinstallationer	12 184	43 371
Mark/gård/utemiljö	0	19 375
Garage/parkering	23 771	0
	230 783	154 941
Taxebundna kostnader		
El	511 874	143 788
Värme	283 298	772 109
Vatten	101 437	94 478
Sophämtning/renhållning	27 998	25 492
Grovsopor	57 734	34 076
	982 341	1 069 943
Övriga driftskostnader		
Försäkring	71 644	65 485
Tomträttsavgäld	294 700	295 068
Kabel-TV	20 854	21 711
Bredband	3 905	0
	391 103	382 264

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	98 170	117 209
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 164	2 014
Tele och datakommunikation	619	500
Juridiska åtgärder	26 125	0
Befarade förluster	6 158	0
Revisionsarvode extern revisor	40 931	16 500
Föreningskostnader	2 799	1 557
Fritids och Trivselkostnader	12 866	0
Förvaltningsarvode	350 433	334 445
Förvaltningsarvoden övriga	0	9 838
Administration	3 949	3 428
Konsultarvode	134 200	4 004
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 230	6 230
	587 474	378 516
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 2 fortsättning	2013	2012
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	83 000	93 000
Övriga arvoden	38 090	0
Sociala kostnader	38 434	29 777
	159 524	122 777
Avskrivningar		
Byggnad	335 892	335 892
Förbättringar	174 864	96 773
	510 756	432 666
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 386 322	2 893 143
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 551 604	57 551 604
Nyanskaffningar	4 020 092	0
Utgående anskaffningsvärde	61 571 696	57 551 604
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 771 659	-3 338 993
Årets avskrivningar enligt plan	-510 756	-432 666
Utgående avskrivning enligt plan	-4 282 415	-3 771 659
Planenligt restvärde vid årets slut	57 289 281	53 779 945
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 161 000	40 372 000
Taxeringsvärde mark	35 097 000	30 331 000
	77 258 000	70 703 000

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	77 000 000	70 000 000
Lokaler	258 000	703 000
	77 258 000	70 703 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

	2013-12-31	2012-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	94 375	3 956 717
	94 375	3 956 717

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	10 646	10 646
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
	10 646	10 646

Utgående anskaffningsvärde

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-10 646	-10 646
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
	-10 646	-10 646

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
------------------------------------	----------	----------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	30 493	28 955
Kabel-TV	5 124	5 477
Snöröjning	0	0
Tomträttsavgäld	73 675	73 675
Serviceavtal hiss	5 917	5 917
Bredband	355	0
	115 564	114 024

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	37 968 534	1 348 278	0	36 620 256
Upplåtelseavgifter	14 282 004	5 361 722	0	8 920 282
Fond för yttre underhåll	1 290 498	231 774	-62 746	1 121 470
Summa bundet eget kapital	53 541 036	6 941 774	-62 746	46 662 008
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-962 250	-231 774	148 129	-878 605
Årets resultat	-514 109	-514 109	-85 383	85 383
Summa ansamlad förlust	-1 476 359	-745 883	62 746	-793 222
Summa eget kapital	52 064 677	6 195 891	0	45 868 786

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 121 470	909 361
Reservering enligt stadgar	231 774	212 109
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-62 746	0
Vid årets slut	1 290 498	1 121 470

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Nordea Hypotek AB	2,630 %	3 275 000	3 375 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	3,100 %	3 425 000	3 525 000	2014-02-19
Nordea Hypotek AB	2,630 %	1 875 000	1 975 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB		0	2 300 000	Avslutat
Summa skulder till kreditinstitut		8 575 000	11 175 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
		8 275 000	10 875 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 075 000 kronor.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	57 678	30 370
Värme	24 417	83 508
Vatten	4 070	4 794
Sophämtning	4 385	0
Extern revisor	29 150	16 800
Ränta	20 341	30 130
Snöröjning	0	3 975
	140 041	169 577

JOHANNESHOV den 10,4 2014



Karl Magnus de Vries
Ledamot

~~Ulf John Ove Kardel~~
Ledamot

AVFLYTAD



Kim Leindahl
Ledamot



Nils Ola Axel Nilsson
Ledamot



Bengt Erik Olofsson
Ledamot

~~Karin Jessica Therese Romberg~~
Ledamot

AVFLYTAD



Anders Eric Stenberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2014



Per Lundfors
~~Extern revisor~~

Auktoriserad

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Britts Grannar, org.nr 769606-7524

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Britts Grannar 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Britts Grannar 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.

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 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 19 maj 2014

Per Lundfors
Auktoriserad revisor

BUDGET

RÖRELSENS INTÄKTER

	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Årsavgifter	3 047 000	3 012 511	3 047 000
Årsavgifter - bortfall	0	0	-25 000
Hyrer bostäder	67 000	67 148	65 000
Hyrer garage	68 000	49 973	54 500
Övriga debiterade avgifter	19 000	20 489	23 000
Öresutjämning	0	53	0
Övriga intäkter	0	20	0
	3 201 000	3 150 195	3 164 500

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel beställning	-50 000	-46 617	-24 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-40 000	-36 276	-32 000
Snöröjning/sandning	-70 000	-26 338	-39 000
Mattvätt/Hyrmattor	-13 000	-12 764	0
Sotning	-4 000	0	-4 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 531	-4 000
Myndighetstillsyn	-5 000	-8 820	0
Gemensamma utrymmen	0	-88	0
Gård	-3 000	-1 555	-10 000
Serviceavtal	-24 000	-23 668	-24 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-281	-1 000
Brandskydd	0	-1 775	0
	-214 000	-161 712	-138 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-50 000	0	-60 000
Hyreslägenheter	0	-179 888	-200 000
Brf Lägenheter	0	-355	0
Tvättstuga	0	-9 706	0
Lås	0	-2 502	0
VVS	0	-6 650	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 063	0
Hiss	0	-51 897	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 398	0
	-50 000	-264 459	-260 000

Periodiskt underhåll

Lägenhet	-250 000	0	0
Sophantering/återvinning	0	-70 788	0
Ventilation	0	-124 040	0
Elinstallationer	0	-12 184	0
Mark/gård/utemiljö	-400 000	0	0
Garage/parkering	0	-23 771	0
	-650 000	-230 783	0

Taxebundna kostnader

El	-450 000	-511 874	-528 000
Värme	-225 000	-283 298	-200 000
Vatten	-98 000	-101 437	-95 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-27 998	-26 000
Grovsopor	-56 000	-57 734	-45 000
	-859 000	-982 341	-894 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-75 000	-71 644	-71 000
Tomträttsavgäld	-295 000	-294 700	-295 000
Kabel-TV	-21 000	-20 854	-21 000
Bredband	-4 000	-3 905	0
	-395 000	-391 103	-387 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-97 067	-98 170	-119 210
	-97 067	-98 170	-119 210

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-3 000	-3 164	-2 000
Tele och datakommunikation	0	-619	0
Juridiska åtgärder	0	-26 125	0
Befarade förluster	0	-6 158	0
Revisionsarvode extern revisor	-29 000	-40 931	-17 000
Föreningskostnader	-5 000	-2 799	-3 000
Styrelseomkostnader	-5 000	0	-5 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-12 866	0
Förvaltningsarvode	-355 000	-350 433	-343 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-4 000	-3 949	-3 000
Konsultarvode	0	-134 200	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 230	-6 500
	-413 000	-587 474	-384 500

Personalkostnader

Styrelsearvode	-89 000	-83 000	-88 000
Övriga arvoden	0	-38 090	0
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-38 046	-28 000
FORA	0	-388	-500
	-117 000	-159 524	-116 500

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-336 000	-335 892	-336 000
Förbättringar	-231 000	-174 864	-197 000
	-567 000	-510 756	-533 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-3 362 067 -3 386 322 -2 832 210

RÖRELSERESULTAT

-161 067 -236 127 332 290

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	6 000	7 318	1 500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	943	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	82	0
Låneräntor	-240 000	-286 292	-322 000
Räntekostnader skattekonto	0	-33	0
	-234 000	-277 982	-320 500

RESULTAT

-395 067 -514 109 11 790