

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svärdlängen 7

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 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-02 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Svärdlängen 7	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2046.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 4 flerbostadshus.

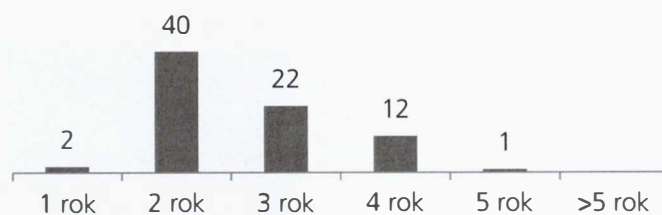
Fastighetens värdeår är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 508 m<sup>2</sup>, varav 4 918 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 590 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fjärrvärmeanläggning	2011	
Renovering av tak, fasader och balkonger samt tilläggsisolering vindar och fasader.	2010 - 2011	
Renovering av hissar	2009	
Dränering och omläggning av garageplan	2009	
Byte av portar	2009	Skedviksvägen 1 & Årstavägen 66
Fönster	2003	
Rörstambyte	2002	
Elstambyte	2002	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av fastighetsnät för bredband	2014	
Spolning av stammar	2014	
Byte av maskiner i tvättstugor	2015-2019	Ej fastställt när men planerat inom 5 år

### Förvaltning

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

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 73 st.

Överlåtelser under året: 10 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

### Styrelsen

Magnus Björkström	Ordförande	
Karolina Martinussen	Sekreterare	
Per Boberg	Kassör	
Martin Brorsson	Fastighetsansvarig	
Morgan Willis	Ledamot	
Lars-Erik Jemt	Ledamot	
Pantea Parsi	Suppleant	Flyttat under året
Ronnie Vanhatapio	Suppleant	

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ronnie Vanhatapio, Per Boberg, Magnus Björkström, Lars-Erik Jemt, Karolina Martinussen och Pantea Parsi.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Åke Hellstadius

Ordinarie Extern

Revisions AB Åke Hellstadius

**Valberedning**

Annika Sjögren  
Magnus Falk  
Gunilla Noro  
Karolina Carlefalk

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-14.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Byte av fastighetsskötare/förvaltare.

Underhållsarbete av skorsten på Skedivksvägen 1.

Arbete med att uppdatera underhållsplan har påbörjats.

Inledande arbete och förberedelser för installation av fastighetsnät för bredband.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

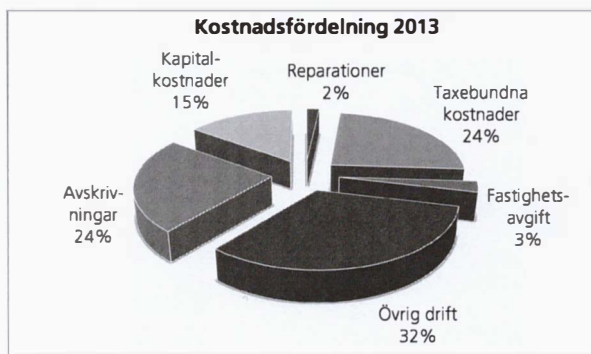
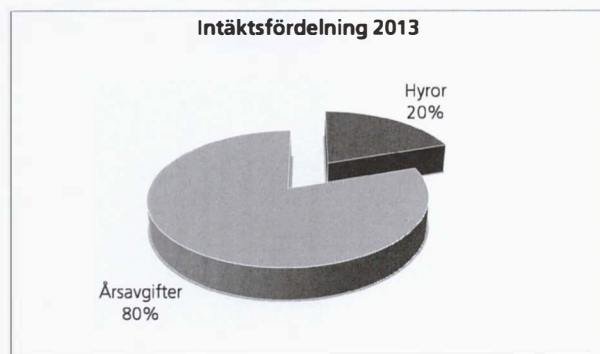
Under 2014 kommer arbetet med installation av fastighetsnät samt leverans av bredband att avslutas.

**Föreningens ekonomi**

Ett av lånen hos SEB (5 800 000 kr per 2013-12-31) var planerat att betalas i slutet av december 2013 men löstes 2014-01-07 med tillgängliga medel från kassa och bank.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytppgifter enligt taxeringsbesked, 4 918 m<sup>2</sup> bostäder och 590 m<sup>2</sup> lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	633	635	630	635
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	772	781	795	782
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 535	4 225	4 302	3 497
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	23	32	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	115	116	128	147
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	19	16	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	112	123	108	54

### 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	-451 826
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	549 439
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-251 232
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-153 619</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	26 476
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-127 143</b>

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



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 669 988	3 684 434
Övriga rörelseintäkter		14 823	13 709
		<b>3 684 811</b>	<b>3 698 143</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-288 025	-417 297
Reparationer		-70 650	-111 312
Periodiskt underhåll		-26 476	-88 574
Taxebundna kostnader		-1 000 805	-951 952
Övriga driftskostnader		-523 753	-518 968
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-110 610	-126 035
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-391 103	-159 313
Personalkostnader		-133 789	-120 773
Avskrivningar		-987 894	-983 831
		<b>-3 533 104</b>	<b>-3 478 054</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>151 707</b>	<b>220 088</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		14 068	16 335
Räntekostnader		-617 601	-677 376
		<b>-603 533</b>	<b>-661 041</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-451 826</b>	<b>-440 953</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	67 504 212	68 492 106
	<b>67 504 212</b>	<b>68 492 106</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>67 504 212</b>	<b>68 492 106</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordringar	11 578	0
Övriga fordringar	11 120	11 513
Förutbetalda kostnader Not 4	143 346	148 368
	<b>166 044</b>	<b>159 881</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	5 897 388	3 729
SBC klientmedel i SHB	2 478 638	2 265 334
	<b>8 376 026</b>	<b>2 269 062</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 542 070</b>	<b>2 428 943</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>76 046 283</b>	<b>70 921 049</b>

A

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		36 293 125	35 439 347
Upplåtelseavgifter		17 334 630	13 988 408
Fond för yttre underhåll	Not 6	936 658	774 000
		<b>54 564 413</b>	<b>50 201 755</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst		298 207	901 818
Årets resultat		-451 826	-440 953
		<b>-153 619</b>	<b>460 865</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 410 794</b>	<b>50 662 620</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	20 685 000	19 280 000
		<b>20 685 000</b>	<b>19 280 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	400 000	360 000
Leverantörsskulder		119 646	162 452
Skatteskulder		0	6 271
Upplupna kostnader	Not 8	182 405	156 909
Förutbetalda avgifter och hyror		248 438	292 797
		<b>950 489</b>	<b>978 429</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>76 046 283</b>	<b>70 921 049</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 7	30 250 000	30 250 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

FA

### 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
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,0%	1,0%
Hissanläggning	5,0%	5,0%
Soprum/sophus	10,0%	10,0%
Värmeanläggning	5,0%	5,0%
Fasad	2,5%	2,5%

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

Not 1	2013	2012
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 942 246	2 952 115
Hysesintäkter	727 742	732 318
	<b>3 669 988</b>	<b>3 684 434</b>

Not 2	2013	2012
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	110 000	330 000
Fastighetsskötsel beställning	33 459	488
Fastighetsskötsel gård beställning	17 313	1 523
Snöröjning/sandning	9 804	35 577
Städning entreprenad	56 848	0
Städning enligt beställning	10 039	0
Mattvätt/Hyrmattor	20 919	11 896
Hissbesiktning	1 963	1 938
Myndighetstillsyn	980	3 303
Gemensamma utrymmen	0	5 905
Serviceavtal	19 186	20 284
Förbrukningsmateriel	7 514	4 783
Brandskydd	0	1 600
	<b>288 025</b>	<b>417 297</b>



<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	23 799
Hyseslägenheter	6 195	1 970
Brf Lägenheter	4 750	7 595
Gemensamma utrymmen	913	0
Tvättstuga	28 636	36 054
Sophantering/återvinning	259	0
Entré/trapphus	4 900	0
Lås	-482	11 795
VVS	4 357	16 882
Värmeanläggning/undercentral	0	7 800
Elinstallationer	8 754	0
Hiss	12 369	4 869
Mark/gård/utemiljö	0	548
	<b>70 650</b>	<b>111 312</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	0	31 474
Källare	0	14 000
Entré/trapphus	0	24 760
Elinstallationer	9 900	18 340
Huskropp utvändigt	16 576	0
	<b>26 476</b>	<b>88 574</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	120 175	128 816
Värme	635 997	639 483
Vatten	114 811	104 073
Sophämtning/renhållning	87 972	67 413
Grovsopor	41 850	12 167
	<b>1 000 805</b>	<b>951 952</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	65 739	64 190
Tomträttsavgäld	369 701	369 700
Kabel-TV	84 995	82 720
Bredband	3 318	2 358
	<b>523 753</b>	<b>518 968</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>110 610</b>	<b>126 035</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	115	807
Revisionsarvode extern revisor	14 700	15 300
Föreningskostnader	1 115	1 633
Styrelseomkostnader	5 352	3 173
Fritids och Trivselkostnader	0	445
Förvaltningsarvode	272 115	106 084
Förvaltningsarvodena övriga	0	6 766
Administration	4 736	5 153
Konsultarvode	81 062	8 081
Föreningsavgifter	5 008	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 900	6 900
	<b>391 103</b>	<b>159 313</b>

th

**Not 2 fortsättning** **2013** **2012**  
**Anställda och personalkostnader**  
Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	102 840	92 190
Sociala kostnader	30 949	28 583
	<b>133 789</b>	<b>120 773</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	624 660	624 660
Förbättringar	363 234	359 171
	<b>987 894</b>	<b>983 831</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **3 533 104** **3 478 054**

**Not 3** **2013-12-31** **2012-12-31**  
**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	75 711 014	75 386 014
Nyanskaffningar	0	325 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>75 711 014</b>	<b>75 711 014</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-7 218 908	-6 235 077
Årets avskrivningar enligt plan	-987 894	-983 831
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 206 802</b>	<b>-7 218 908</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **67 504 212** **68 492 106**

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	47 437 000	40 681 000
Taxeringsvärde mark	36 307 000	27 412 000
	<b>83 744 000</b>	<b>68 093 000</b>

**Taxeringsvärdets uppdelning**

Bostäder	82 000 000	66 000 000
Lokaler	1 744 000	2 093 000
	<b>83 744 000</b>	<b>68 093 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

**Not 4** **2013-12-31** **2012-12-31**  
**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Försäkring	21 939	21 862
Kabel-TV	21 713	21 246
Tomträttsavgäld	92 425	92 425
Serviceavtal	7 270	5 241
Sopor	0	7 594
	<b>143 347</b>	<b>148 368</b>

**Not 5  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	36 293 125	0	853 778	35 439 347
Upplåtelseavgifter	17 334 630	0	3 346 222	13 988 408
Fond för yttre underhåll	936 658	251 232	-88 574	774 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>54 564 413</b>	<b>251 232</b>	<b>4 111 426</b>	<b>50 201 755</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad vinst	298 207	-251 232	-352 379	901 818
Årets resultat	-451 826	-451 826	440 953	-440 953
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-153 619</b>	<b>-703 058</b>	<b>88 574</b>	<b>460 865</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>54 410 794</b>	<b>-451 826</b>	<b>4 200 000</b>	<b>50 662 620</b>

**Not 6  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Vid årets början	774 000	781 389
Reservering enligt stadgar	251 232	204 279
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	-88 574	-211 668
<b>Vid årets slut</b>	<b>936 658</b>	<b>774 000</b>

**Not 7  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

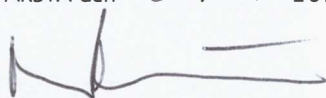
	<b>Räntesats 2013-12-31</b>	<b>Belopp 2013-12-31</b>	<b>Belopp 2012-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SE-Banken BoLån	0,000 %	0	2 940 000	Avslutat
SE-Banken BoLån	3,780 %	5 800 000	5 900 000	2013-12-28
SE-Banken BoLån	2,820 %	6 800 000	6 900 000	2015-12-28
SE-Banken BoLån	0,000 %	0	3 900 000	Avslutat
Nordea	2,200 %	2 985 000	0	2015-11-18
Nordea	1,680 %	4 000 000	0	2016-12-27
Nordea	1,730 %	1 500 000	0	2014-12-27
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 085 000</b>	<b>19 640 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-400 000</b>	<b>-360 000</b>	
		<b>20 685 000</b>	<b>19 280 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 285 000 kronor.

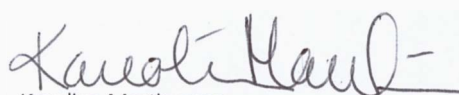


<b>Not 8</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	14 562	14 755
Värme	82 821	101 918
Extern revisor	15 000	15 300
Arvoden	30 190	16 360
Sociala avgifter	9 172	4 826
Ränta	8 120	3 750
Vatten	8 265	0
Sophämtning	8 298	0
Mattvätt/hyrmattor	1 853	0
Snöröjning	4 125	0
	<b>182 405</b>	<b>156 909</b>

ÅRSTA den 214 2014



Magnus Björkström  
Ordförande



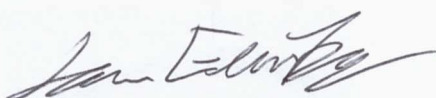
Karolina Martinussen  
Sekreterare



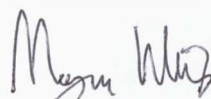
Per Boberg  
Kassör



Martin Brorsson  
Fastighetsansvarig

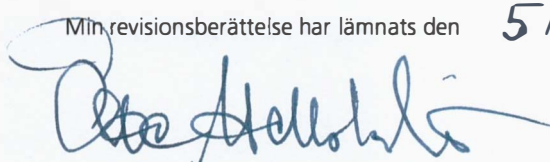


Lars-Erik Jemt  
Ledamot



Morgan Willis  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 515 2014



Åke Hellstadius  
Extern revisor

**REVISIONSBERÄTTELSE**  
**Till föreningsstämman i**  
**Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7**  
**org.nr 769604-7070**

**Rapport om årsredovisningen**

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Svärdlången 7 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 revisions sed 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 bolaget 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 bolagets 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Svärdlången 7 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 lagen om ekonomiska föreningar

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 5 maj 2014



Åke Hellstadius  
Godkänd revisor

**BUDGET**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

	<b>Budget 2014</b>	<b>Utfall 2013</b>	<b>Budget 2013</b>
Årsavgifter	3 022 000	2 968 206	2 952 000
Årsavgifter - bortfall	0	-25 960	0
Hyror bostäder	299 000	399 434	422 000
Hyror lokaler	310 000	324 508	326 500
Hyror förråd	30 000	3 800	0
Kabel-TV intäkter	1 000	4 160	4 500
Öresutjämning	0	47	0
Övriga intäkter	5 000	10 617	8 500
	<b>3 667 000</b>	<b>3 684 811</b>	<b>3 713 500</b>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel entreprenad	0	-110 000	-337 000
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-33 459	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-17 313	0
Snöröjning/sandning	-35 000	-9 804	-25 000
Städning entreprenad	-87 000	-56 848	0
Städning enligt beställning	-5 000	-10 039	0
Mattvätt/Hyrmattor	-21 000	-20 919	-18 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 963	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-980	0
Serviceavtal	-17 000	-19 186	-10 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-7 514	-5 000
	<b>-227 000</b>	<b>-288 025</b>	<b>-397 000</b>

**Reparationer**

Fastighet förbättringar	-70 000	0	-20 000
Hyseslägenheter	0	-6 195	-5 000
Brf Lägenheter	0	-4 750	0
Gemensamma utrymmen	0	-913	0
Tvättstuga	0	-28 636	-15 000
Sophantering/återvinning	0	-259	0
Entré/trapphus	0	-4 900	0
Lås	0	482	-10 000
VVS	0	-4 357	0
Elinstallationer	0	-8 754	0
Hiss	0	-12 369	-15 000
	<b>-70 000</b>	<b>-70 650</b>	<b>-65 000</b>

**Periodiskt underhåll**

Gemensamma utrymmen	0	0	-10 000
Tvättstuga	0	0	-10 000
VVS	-100 000	0	-115 000
Elinstallationer	0	-9 900	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	-300 000	0	0
Huskropp utvändigt	0	-16 576	0
Mark/gård/utemiljö	-70 000	0	-15 000
	<b>-470 000</b>	<b>-26 476</b>	<b>-150 000</b>

<b>BUDGET fortsättning</b>	<b>Budget 2014</b>	<b>Utfall 2013</b>	<b>Budget 2013</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-144 000	-120 175	-126 000
Värme	-630 000	-635 997	-639 000
Vatten	-98 000	-114 811	-98 000
Sophämtning/renhållning	-74 000	-87 972	-72 000
Grovsopor	-13 000	-41 850	-13 000
	<b>-959 000</b>	<b>-1 000 805</b>	<b>-948 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-67 000	-65 739	-67 000
Tomträttsavgäld	-370 000	-369 701	-370 000
Kabel-TV	-40 000	-84 995	-84 000
Bredband	-68 000	-3 318	-2 500
	<b>-545 000</b>	<b>-523 753</b>	<b>-523 500</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-111 000	-110 610	-130 000
	<b>-111 000</b>	<b>-110 610</b>	<b>-130 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-115	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-14 700	-15 500
Föreningskostnader	-2 000	-1 115	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-5 352	-4 000
Förvaltningsarvode	-362 000	-272 115	-110 000
Administration	-4 000	-4 736	-4 000
Konsultarvode	0	-81 062	0
Föreningsavgifter	-5 000	-5 008	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 900	-7 000
	<b>-398 000</b>	<b>-391 103</b>	<b>-149 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-80 000	-102 840	-90 000
Arbetsgivaravgifter	-26 000	-30 949	-28 800
	<b>-106 000</b>	<b>-133 789</b>	<b>-118 800</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-625 000	-624 660	-625 000
Förbättringar	-363 000	-363 234	-360 000
	<b>-988 000</b>	<b>-987 894</b>	<b>-985 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 874 000</b>	<b>-3 533 104</b>	<b>-3 466 800</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-207 000</b>	<b>151 707</b>	<b>246 700</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	16 000	13 309	16 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	664	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	95	0
Låneräntor	-400 000	-616 555	-637 000
Övriga räntekostnader	0	-1 046	0
	<b>-384 000</b>	<b>-603 533</b>	<b>-621 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-591 000</b>	<b>-451 826</b>	<b>-374 300</b>