ÅRSREDOVISNING 2013
Brf Skönstavik



Årsstämma
Torsdagen den 24 april 2014
kl. 18.00

Skönstavikssalen vid Stora Sköndals kyrka

Årsredovisning

för

Brf Skönstavik

(702002-0058)

Räkenskapsåret

130101 - 131231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

Föreningens byggnad/er

Byggnaderna, som uppfördes år 1954 efter ritningar av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindegren, ligger i Stockholms kommun och har beteckningarna Nötkakan 2, Korintkakan 1 och Skräddkakan 1. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Marken är friköpt.
Föreningens byggnader utgörs av 10 huskroppar med tvåvånings radhus med 65 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 1 st lägenhet med hyresrätt samt lokaler för tvättstuga och det f d pannrummet. Till byggnaderna hör också 15 st parkeringsplatser med värmestolpe, 51 st garage som hyrs ut till föreningens medlemmar samt 9 st gästparkeringsplatser.
Den totala boarean uppgår till ca.6 435 m².

Fastighetens tekniska status

Styrelsen anlitade 2012 en extern konsultfirma för att få hjälp med att upprätta en långsiktig underhållsplan för föreningen.
Planen revideras årligen av styrelsen och kommer att ligga till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett ett-årigt avtal med Ekströms Trädgårds- och Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel, som löper fram till och med den 31 maj 2014.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-18 . I stämman deltog 50 medlemmar.

Stadgar
Föreningsstämman beslutade vid årsstämman 2012 att ändra § 18 i föreningens stadgar till följande lydelse "Styrelsen består av ordförande, *lägst fyra och högst sju övriga ledamöter* samt tre suppleanter. "
Föreningsstämman 2013 bekräftade ändringen. I och med detta gäller de nya stadgarna.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 101 medlemmar och ett dödsbo.
Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt. Andrahandsuthyrning har inte förekommit under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras en överlåtelseavgift på f.n. 2,5 % av prisbasbeloppet.
Eventuell pantsättningsavgift debiteras med f.n. 1 % av prisbasbeloppet.

Gemensamma utrymmen
I fastigheten finns en gemensam tvättstuga, en vävstuga, ett mötesrum, ett hobbyrum samt snickeriutrymmen.

Organisationsanslutning
Bostadsrättsföreningen Skönstavik är medlem i Fastighetsägarna Stockholm liksom Bostadsrätterna (tidigare SBC). Syftet med medlemskapen är att erhålla stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Föreningsmeddelande
Skriftlig information delas månatligen ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar på vår och höst anslås också på föreningens anslagstavla.

Vårdprogram för föreningens fastigheter
Utformningen av föreningens fastigheter är av särskild betydelse. Vårt radhusområde är grönklassat enligt Stadsbyggnadskontoret. År 2008 genomfördes en inventering.

Här nedan följer utdrag ur Riksantikvarieämbetets Bebyggelseregister:
***"Grönt = Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt**. Korintkakan 1, Nötkakan 2, Skräddkakan 1, är ett välbevarat radhusområde om nio radhuslängor och tillhörande panncentral. Anläggningen uppfördes i början av 1950-talet efter ritningar av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindegren. För markplaneringen svarade trädgårdsarkitekterna Sven Hermelin och Inger Wedborn. Gestaltningen är mycket tidstypisk, både när det gäller bebyggelsens anpassning till terrängen och när det gäller formspråk, fasadmaterial och detaljer. Anläggningen ingår som en viktig del i området med höga miljöskapande och arkitektoniska värden. Skärmtak vid entréer samt radhusenheter med senare tillbyggda uterum överensstämmer inte med ursprunglig gestaltning."*

Ett vårdprogram har tagits fram där det framgår hur fastigheterna kan bevaras genom olika åtgärder vad gäller skötsel mm. I vårdprogrammet finns också antecknat hur varje bostad kan anpassas så att det motsvarar de riktlinjer som ursprungligen var tänkt av arkitekter m fl. Vårdprogrammet har under 2013 delats ut till samtliga bostadsrätter.

Styrelse, revisorer och valberedning
Styrelse
Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 18 april 2013 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:
Lars Vallander Ledamot Ordförande
Harald Byström Ledamot
Katrin Gullström Ledamot
Martin Thorin Ledamot
Anne Wiklund Ledamot
Catharina Ekermo Suppleant
Malin Romby Suppleant
Lena Rydholm Suppleant

Vid stämman avgick Klas Lindstrand, Eva Stoor-Karlberg och Malin Engholm ur styrelsen.
Martin Thorin lämnade styrelsen 2013-12-31 på grund av avflyttning.

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 0 kr (inkl. sociala avgifter).
Den avgående styrelsen har istället inbjudits till en middagsbjudning på Restaurang Esperanto, Stockholm, som tack för utfört styrelsearbete.
- Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda i port nr 72.

Revisorer
Eva Stein, ordinarie (från Allegretto)
Barbro Wikman, suppleant (från Allegretto)
Jessica Jalmgård, ordinarie
Sture Simonsson, suppleant

Valberedning
Vid stämman valdes Klas Lindstrand (sammankallande), Eva Stoor-Karlberg och Malin Engholm till ny valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
- Takomläggning av länga Fbv 44-60 har genomförts. Arbetet har besiktigats.
- Styrelsen informerade vid stämman om förslag på att installera en solcellsanläggning för egen elproduktion. Länsstyrelsen i Stockholm har beviljat investeringsstöd (35 %) för anläggningen.
- Radonmätning har utförts i föreningens bostadsrätter. Arbete pågår för att identifiera åtgärder, så att samtliga hushåll ska uppfylla accepterad nivå.
- Underhållsarbete har genomförts av balkongerna i länga 61-73.
- Föreningens sophantering har lagts om, till följd av kommunens arbetsmiljökrav för sophämtning. Två sopbehållare á 5 kubikmeter (s.k. moloker) har installerats under marken utanför tvättstugan och dessa ersätter det 40-tal sopbehållare i längorna som tidigare har använts.
- Lekplatsen har besiktigats och allvarliga risker har rättats till.
- Styrelsen och Skönstaviksklubben har hållit ett första möte för att påbörja planeringen av föreningens 60-årsjubileum 2014.
- Styrelsen arrangerade ett informationsmöte i samband med höststädningen i oktober för att informera om några aktuella frågor.

Städdagar/Luciafirande
Skönstaviksklubben har organiserat gemensamma aktiviteter såsom städdagar med korvgrillning, valborgsmässobrasa och Lucia-firande med fackeltåg och glögg.

Föreningens ekonomi
Årets resultat uppvisar ett överskott på 106 401 kronor.

Föreningens utgifter domineras av kostnaderna för värme och varmvatten men även underhållskostnaderna var höga 2013 och kommer även att vara betydande under kommande år. En god ekonomi beror på hur marknadsräntorna och fastigheternas taxeringsvärden utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Föreningen upptog ett lån på 1,5 miljoner kronor under våren 2013, mot bakgrund av planerade underhållsåtgärder och för att upprätthålla en tillfredställande likviditet.

Ett flertal genomförda och planerade åtgärder kommer att påverka budget och likviditet för 2014 och framöver.
-Installationen av avfallsanläggningen 2013 är en kostnad som inte kunde förutses under 2012 och fanns därför inte med i 2013 års budget. Å andra sidan kommer föreningens kostnader för sophämtning att minska avsevärt.
- Arbetet med radonfrågan medför kostnader för utredning och vi får räkna med driftkostnader för de åtgärder som sedan ska genomföras.
- Investering i solcellsanläggning kräver finansiering. Å andra sidan kommer kostnaderna för inköp av el att minska tack vare egenproduktion.

Årsavgifter
Styrelsen har följt den fastställda budgeten.
Månadsavgifterna höjdes med 10 % fr.o.m. 1 juli 2013. Bakom den höjda avgiften ligger främst att vi har ett antal större underhållsprojekt framför oss. Den allra största investeringen är dock det planerade stambytet, runt 2020, som kommer att kosta åtskilliga miljoner kronor. Det är därför viktigt att påbörja den ekonomiska planeringen för denna insats.
Ingen höjning har gjorts för föreningens garage/parkeringsplatser under år 2013.

Flerårsöversikt, kkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	3 444	3 303	3 058	3 021	2 990
Resultat efter finansiella poster	106	-121	-11	-166	20
Balansomslutning	9 022	7 190	7 289	7 065	7 138

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
balanserat resultat	812 378
årets resultat	106 401
Totalt	**918 780**
disponeras för	
överföring till balanserat resultat	804 958
avsättning till yttre fond (0,1% av tax.värde)	97 360
justering avsättn föregående år	16 462
Totalt	**918 780**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not	130101-131231	120101-121231
Föreningens intäkter			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter		3 443 740	3 303 158
Summa intäkter	1	**3 443 740**	**3 303 158**
Föreningens kostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-2 765 060	-2 648 424
Övriga externa kostnader	3	-185 624	-344 649
Personalkostnader	4	-506	-60 080
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-246 032	-196 264
Summa kostnader		**-3 197 222**	**-3 249 417**
Resultat föreningen		**246 518**	**53 741**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar			
Ränteintäkter		66	1
Räntekostnader		-140 183	-174 396
Resultat efter finansiella poster		**106 401**	**-120 654**
Årets resultat		**106 401**	**-120 654**

BALANSRÄKNING	Not	131231	121231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	2 512 788	2 584 247
Investeringar	7	4 059 360	2 936 568
Inventarier	8	56 094	79 374
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		**6 631 742**	**5 603 689**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		769 814	728 890
Övriga fordringar		66	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	131 135	113 437
Kassa och bank		1 489 358	743 563
Summa omsättningstillgångar		**2 390 373**	**1 585 891**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 022 114**	**7 189 579**

BALANSRÄKNING	Not	131231	121231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		199 325	199 325
Inträdesavgifter		12 614	12 614
Insatskapital		89 997	89 997
Fond Yttre underhåll		1 574 695	1 460 873
Fond inre underhåll		6 010	6 010
Summa		**1 882 641**	**1 768 819**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		812 378	933 033
Fond Yttre underhåll		-669 684	-555 862
Årets resultat		106 401	-120 654
Summa		**249 096**	**256 516**
Summa eget kapital		**2 131 736**	**2 025 335**
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder		5 134 826	3 807 431
Summa långfristiga skulder		**5 134 826**	**3 807 431**
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		894 713	823 690
Leverantörsskulder		536 221	275 512
Skatteskulder		41 833	25 399
Övriga skulder		130 052	32 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	152 733	199 997
Summa kortfristiga skulder		**1 755 552**	**1 356 813**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 022 114**	**7 189 579**
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		4 658 900	4 658 900

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledningar och uttalanden från Bokföringsnämnden.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.
I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

1 Föreningens intäkter	**131231**	**121231**
Hyresintäkter bostäder	61 920	61 920
Årsavgifter	3 048 936	2 903 940
Hyror garage	304 500	305 483
Hyror bilplats	21 500	25 875
Överl.avg/pantsättn.avg	6 884	5 940
Föreningens intäkter totalt	**3 443 740**	**3 303 158**

2 Föreningens kostnader		
Förbrukningsmaterial	-6 142	-4 711
Entreprenad Fastighetsskö	-109 394	-61 621
Snöröjning	-32 356	-42 770
Balkonger	-74 015	-1 619
Mtrlinköp bostadsrätter	-7 888	0
Tvättstuga	-34 697	-25 646
VVS-installationer	-30 780	-2 625
Elinstallationer	-12 123	-37 231
Tak,hängrännor,stuprör	-6 325	-69 588
Tillbyggnader,tak,fasader	0	-35 195
Gårdar,allm.ytor lekplats	-62 684	-82 675
Container	-43 704	-43 723
Garage	-21 543	-7 642
Trädg.bodar,murar,staket	-53 812	-12 250
Övriga driftskostnader	-21 250	-30 134
Reparationer/löpande underhåll	**-516 713**	**-457 429**

	131231	121231
El	-79 250	-72 132
Värme	-1 133 161	-1 193 715
Vatten	-147 608	-128 763
Sophämtning	-141 073	-149 096
TV / Bredband / Tele	-198 000	-119 460
Taxebundna utgifter o uppvärmning	**-1 699 092**	**-1 663 166**
Försäkringar	-79 110	-74 115
Web	-3 261	-3 264
Riskkostnader/avgälder/övrigt	**-82 371**	**-77 379**
Fastighetsskatt	-466 884	-450 450
Fastighetsskatt	**-466 884**	**-450 450**
Fastighetsförvaltningen	**-2 765 060**	**-2 648 424**

3 Övriga externa kostnader

Möteskostnader/gåvor	-28 847	-30 986
Kontorsmtrl/trycksaker	-16 882	-12 824
Telefon/Internet	0	-3 367
Porto	-1 320	-385
Revisionsarvoden	-14 062	-13 500
Redovisningstjänster	-88 276	-87 915
Konsultkostnader	0	-177 309
Bankkostnader	-23 958	-6 120
Avgift till organisation	-12 279	-12 243
Övriga externa kostnader	**-185 624**	**-344 649**

4 Personalkostnader

Lön vicevärd	0	-34 020
Lön fastighetsskötsel	0	-14 500
Lön reparationsarbeten	0	-4 388
Bilersättning, skattefri	0	-1 110
Lagstadgade arb giv avg	-56	-862
FORA	-450	-450
Utbildning	0	-4 750
Personalkostnader	**-506**	**-60 080**

5 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden.
Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	2% av anskaffningskostnad
Inventarier	20 %
Investeringar	20%, 10%, 3,33%, 2%

6 Byggnader och mark	**131231**	**121231**
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	3 572 958	3 572 958
Årets förändring	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**3 572 958**	**3 572 958**
Ingående avskrivningar	-3 407 711	-3 375 850
Årets avskrivningar	-71 459	-31 861
Utgående avskrivningar	**-3 479 170**	**-3 407 711**
Utgående bokfört värde för byggnad	**93 788**	**165 247**
Anskaffningsvärde för mark	2 419 000	2 419 000
Taxeringsvärde byggnad	42 973 000	42 973 000
Taxeringsvärde mark	54 387 000	54 387 000
	97 360 000	**97 360 000**

7 Investeringar		
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	4 461 511	4 461 511
Årets förändring	1 274 085	0
Utgående anskaffningsvärde	**5 735 596**	**4 461 511**
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 524 943	- 1 378 810
Årets avskrivningar	-151 293	-146 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 676 236**	**-1 524 943**
Utgående planenligt restvärde	**4 059 360**	**2 936 568**

8 Inventarier	**131231**	**121231**
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	171 547	141 509
Årets inköp	0	30 038
Utgående anskaffningsvärde	**171 547**	**171 547**
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-92 173	-73 903
Årets avskrivningar	-23 280	-18 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-115 453**	**-92 173**
Utgående planenligt restvärde	**56 094**	**79 374**

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Följande större poster ingår:		
Försäkring 2014	85 140	79 110
TV / Bredband / Tele	33 000	34 127
Stockholm Vatten	11 735	0
Övrigt	1 260	200
Totalt	**131 135**	**113 437**

10 Skulder		
Stadshypotek		
Lån nr 632048, ränta 3,34%, villkorsändring 180301	1 455 839	
Lån nr 619745, ränta 2,68%, villkorsändring 140130	675 727	
Lån nr 497547, ränta 2,89%, villkorsändring 140304	259 309	
Lån nr 633403, ränta 2,70%, villkorsändring 140301	664 500	
Lån nr 642712, ränta 2,75%, villkorsändring 150330	722 002	
Lån nr 670346, ränta 2,60%, villkorsändring 140730	1 487 501	
Kortfristig del (2014 års amortering)	-130 052	
Skulder	**5 134 826**	**3 807 431**

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Följande större poster ingår		
Fortum värme	113 199	127 986
Ränta	17 360	11 712
Revision	12 000	12 000
Redovisning	0	7 326
Snöröjning	0	22 507
Fastighetsskötsel	0	14 080
Elavgifter	8 778	2 670
Övrigt	1 396	1 716
Totalt	**152 733**	**199 997**

Underskrifter

Stockholm 2014-03-30

Lars Vallander
Ordförande

Martin Thorin

Anne Wiklund

Harald Byström

Katrin Gullström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-03-31

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Jessica Jalmgård

Allegretto
Revision AB

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Skönstavik
Org.nr 702002-0058

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Skönstavik för räkenskapsåret 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 International Standards on Auditing och god revisionssed 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 jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

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 reviderat förlaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Skönstavik 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 och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig 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 disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 mars 2014

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Jessica Jalmgård

Styrelsens kommentarer till budget för år 2014

Under året har en Underhållsgrupp bildats inom föreningen, bestående av några ledamöter i styrelsen samt en övrig boende med intresse för fastighetsfrågor. Efter ett flertal sammanträden har gruppen enats om att följande reparation och underhåll bör genomföras under år 2014:

- Renovering av balkonger (6 st)
- Reparation av bodar (8 st)
- Murar (5 st)
- Inventering av takplåtar på bostadshusen
- Målning och taktäckning av garagedelen före ev installation av solceller
- Renovering och byte av staket (budget 30 tkr)
- Planen vid övre garage hyvlas av pga fel fall då vatten nu rinner in
- Påfyllnad av sand vid lekplats

Dessutom tillkommer investering av solcellsanläggningen som gör att vi får minskade kostnader för el. Investeringen beräknas ligga inom ramen för det lån som upptogs i samband med takomläggningen (länga 44-60) som genomfördes under år 2013.

Vi kommer att få minskade kostnader för sophämtning (ca 100 tkr) eftersom vi, på grund av arbetsmiljöskäl, fick inköpa 2 st sop-anläggningar som placerats utanför tvättstugan.

Ingen höjning av årsavgiften planeras.

FÖRBRUKNING OCH DRIFTSKOSTNADER, 2013

Fjärrvärme – Fortum

Uppvärmning av lägenheter, lokaler och varmvatten har skett med energi levererad av Fortum Fjärrvärme. Uppvärmd yta är 7800 m^2. Värme är i särklass den största utgiftsposten för föreningen och står för ungefär en tredjedel av föreningens kostnader. Från 2012 måste man välja en av flera alternativa avtalsformer för fjärrvärme, där vi valde alternativet ”Fjärrvärme Aktiv”.

	2013	2012	2011	2010	(+/- 2013, 2010)
Kostnad, 1000-tal kr	1 133	1 188	1085	1160	-2,3 %
Förbrukning, MWh	1 305	1 516	1304	1538	-15 %
Årseffekt, abonnerad, kW	255 (bas) 433 (max)	255 (bas) 433 (max)	436 kW	360 kW	
Värmepris kr/kWh	0,87	0,78	0,83	0,75	+15 %
Normalårsjämförelse (graddagar)	-	98 %	86 %	114 %	

Kommentar: Värmebehovet, mätt som graddagar av SMHI, relateras till normalår, med värdet 100 %. År 2011 (86%) var varmare än normalåret, medan 2010 (114%) var kallare. På grund av SMHIs höga pris för den informationen har styrelsen valt att inte köpa den för år 2013.

Vatten – Stockholm Vatten

Avser leverans av kallvatten. En mindre del av vattnet värms till varmvatten med energi från fjärrvärmeleverantören.

	2013	2012	20111	2010	(+/- 2013, 2010)
Kostnad, 1000-tal kr	158	143	141	123	+28 %
Förbrukning, m^3	10 471	8 816	8 858	9 135	+15 %
Kostnad kr/ m^3	15,10	16,2	15,9	13,5	+12 %

Kommentar: Vattenpriset inkluderar abonnemangs-, nytto- och dagvattenavgift.

El – Borås Elhandel och Fortum

Elen har köpts från Borås Elhandel (Rörligt avtal). Fortum svarar för distributionen. Större delen av elen går till Kv. Nötkakan, cirka 80 %, med tvättstugan som dominerande förbrukare.

	2013	2012	2011	2010	(+/- 2013, 2010)
Kostnad, 1000-tal kr	78	72	83	74	+ 8 %
Totalförbrukning, kWh	50249	41 877	45 017	37 620	+34 %-
- kv. Nötkakan	, kWh	39540	38 039	35 759	28 714
+38 %					
- övriga, kWh	10709	3 838	9 258	8 906	+20 %
Kostnad kr/kWh	1,56	1,72	1,85	1,96	-20 %

Underhållsplan 2014*

Nr	Byggdel	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totalt
1	Tak	155										155
2	Fasader		100	100								200
3	Balkonger	100	100	100								300
4	Ventilation	80										80
5	Träd		160									160
6	Lekplats	5										5
7	Tvättstuga				275							275
8	Elinstallationer		50									50
9	VA/ VVS							20 000				20 000
10	Entréer/ portar					100						100
11	Bodar/ staket/ murar	150	35	35								220
	Totalt:	490	445	235	275	100	0	20 000				21 545

- Alla belopp redovisas i tusentals kronor

BUDGET 2014 / UTFALL 2013

	Budget 2014	Utfall 2013
Föreningens intäkter		
Hyresintäkter bostäder	67 100	61 920
Årsavgifter	3 490 200	3 048 936
Hyror garage	305 000	304 500
Hyror bilplats	22 200	21 500
Överlåt avg/pantsättningsavgift		6 884
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	3 884 500	3 443 740
Föreningens kostnader		
Förbrukningsmaterial	5 000	6 142
Entreprenad fastighetsskötsel	113 200	109 394
Snöröjning	30 000	32 356
Balkonger	0	74 015
Tvättstuga	27 600	34 697
VVS-installationer	10 000	30 780
Elinstallationer	10 000	12 123
Tak, hängrännor, stuprör	0	6 325
Tillbyggnader, tak, fasader	0	0
Gårdar, allmänna ytor, lekplats	5 000	62 684
Container	45 000	43 704
Garage	10 000	21 543
Trädgårdsbodar, murar, staket	15 000	53 812
Övriga driftskostnader	30 000	29 138
S:a underhåll o köpta tjänster	300 800	516 713
Underhåll enligt plan:		
Balkonger	100 000	
Takarbete Nötkakan 2	120 000	
Plåtarbeten övriga tak	35 000	
Trädgårdsbodar	85 000	
Murar	35 000	
Staket	30 000	
Ventilation	80 000	
S:a underhållskostnader	485 000	
El	80 000	79 250
Värme	1 200 000	1 133 161
Vatten	130 000	147 608
Sophämtning	60 000	141 073
TV/Bredband/Telefoni	198 000	198 000
S:a taxebundna kostn/uppvärmning	1 668 000	1 699 092

Försäkringar	66 000	79 110
Web	0	3 261
S:a riskkostnader/övrigt	66 000	82 371
Fastighetsskatt	469 400	466 884
S:a fastighetsskatt	469 400	466 884
Möteskostnader/gåvor	82 000	28 847
Kontorsmaterial/trycksaker	15 000	16 882
Telefon/internet	0	0
Porto	2 000	1 320
Styrelsearvoden	0	0
Revisionsarvoden	14 000	14 062
Redovisningstjänster	90 000	88 276
Konsultkostnader	60 000	0
Bankkostnader	6 000	23 958
Avgift till organisation	13 000	12 279
S:a administrativa kostnader	282 000	185 624
Arbetsgivaravgifter	0	56
Fora	0	450
S:a personalkostnader	0	506
Avskrivning byggnader	71 500	71 459
Avskrivning maskiner	28 300	23 280
Avskrivning investering	201 400	151 293
S:a avskrivningar	301 200	246 032
Ränteintäkter	0	66
Räntekostnader	185 000	139 950
Dröjsmålsräntor lev skuld	0	233
	185 000	140 183
Budgeterat resultat	**127 100**	**106 401**

Uthyrda garage Listan uppdaterad: 2014

Nr.	Namn	Garage nr.	Har även P-plats nr.	Lediga garage
7	Holmgren, Kerstin	1		
52	Lindstrand, Gunilla	2		
23	Ericson, Eva-Lotta	3		
15	Holm, Åke	4		
21	Lehmann, Gertrud	5		
27	Malm, Aili	6		
37	Olsson, Maj	7		
25	Suhonen, Arja	8		
13	Grunwald/Nilsson	9		
51	Hise, Hans	10		
60	Kant, Åke	11		
24	Ohlsson/Thuning	12		
33	Magnusson, Per	13		
43	Westergren, Nina	14		
65	Hökby-Rönnerholm, AM	15		
63	Dohnfors, Annmari	16		
8	Odö	17		
3	Jalmgård	18		
11	Lövgren/Pellas	19		
16	Ryderstedt, Maria	20		
20	Karlsson Vallander, Elsie	21		
38	Eriksson, Jan Evert	22		
28	Gullström/Olsson	23		
36	Bengtzon, Ida	24		
18	Kellner Strand, Christina	25		
26	Hüll, Kerstin	26	15	
22	Ryderstedt, Britta	27		
56	Yvonne Algård	28		
30	Andersson, Inger	29		
6	Nitzelius/Dahlman	30		
44	Strandberg, Maria	31		
35	Sedin, Sten	32		
57	Stoor-Karlberg	33		
71	Romby/Boström	34		
45	Ankers, Janne	35		
5	Rubin/Gomez Rubin	36		
67	Wiklund	37		
73	Simonsson Ola	38		
47	Engholm/Ehrnebo	39	8	
53	Ekermo, Catharina	40		
12	Kolbäck, Byström	41		
61	Backman, Anders	42	9	
32	Tommy Andersson	43		
42	Oliv/Molin	44		
41	Asp, Lennart	45		
34	Patriksson, Månsson	46		
59	Klas Lindstrand	47		
17	Mats Fagerberg	48		
39	Rubin, Barbro	49	5	
14	Juhlin Karin	50		
		51		LEDIG

Uthyrda p-platser

	Namn	P-plats nr	
	LEDIG	1	
4	Eriksson, Gunnar	2	
8	Odö Bettan	3	3
	LEDIG	4	
39	Rubin, Barbro	5	
	LEDIG	6	
	LEDIG	7	
47	Johan Engholm	8	
61	Backman, Anders	9	
	LEDIG	10	
	LEDIG	11	
	LEDIG	12	
	LEDIG	13 under tall	
	LEDIG	14 under tall	
26	Hüll, Kerstin	15	
	LEDIG	16	

Garagekö

Namn	Garagekö	Har idag P-plats nr

Kö p-plats

	Namn	Kö p-plats
1	LEDIG	
4	LEDIG	
6	LEDIG	
7	LEDIG	
10	LEDIG	
11	LEDIG	
12	LEDIG	
13	LEDIG (under tall)	
14	LEDIG (under tall)	
16	LEDIG	