

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Tisdag den 3 juni 2014 kl. 18:00

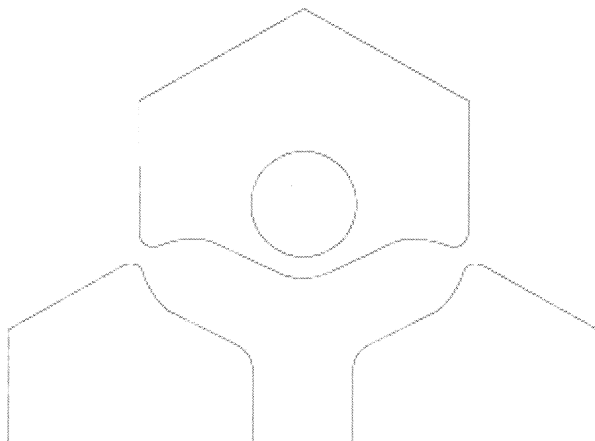
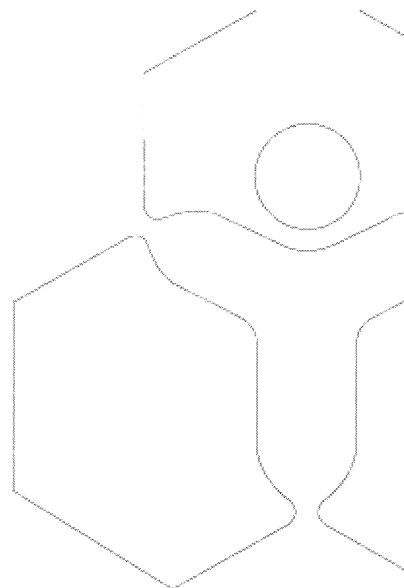
Lokal: På föreningens gård

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Motioner inkomna avseende amortering av lån samt uteplatsen
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Huddinge den 8 maj 2014

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Rabarbern 10



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rabarbern 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 1995-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-18 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RABARBERN 10	1995	Huddinge

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1997 och består av 7 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1997.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 916 m², varav 1 916 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Byggnadens tekniska status

Underhållsplanen kommer att revideras och uppdateras under 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn av undercentral (vätskeanalys på värmesystemet, byte av styr- och reglerutrustning DUC samt installation av nya ytmonterade givare)	2013	
Besiktning av ventilation och rensning av takfläkt i samtliga husenheter. En fläkt reparerades	2013	
Byte/reparation av trappräcken	2011	
Avloppsspolning	2011	
Ommålning av balkonger	2010	Garantiärende
Ifyllnad av makadam (grov singel) vid husgrund vid lgh 122	2010	
Målning av överliggare på trapphusräcke	2010	
Renovering av balkonger	2007 - 2008	
Planerat underhåll	År	
OVK-besiktning	2014	
Rensning av imkanaler	2014	
Fasadmålning	2014	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet leverantör och kabelTV	ComHem
Teknisk förvaltning	HSB
Snöröjning	Extrem Bygg AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sophämtning	SRV
Sophämtning tidningar	Ragnsells
Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärme AB
Trädgårds och fastighetsskötsel	HSB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 28 st.

Överlåtelse under året: 0 st.

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

Styrelsen

Lilian Charlotte Bertils	Ledamot
Jonas Arnold Johansson	Ledamot
Anna Madeleine Jonsson	Ledamot
Gunilla Susanne Jonasson	Ledamot
Leene Ann Alevad	Ledamot

Maria Elisabet Andersson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunilla Susanne Jonasson, Anna Madeleine Jonsson och Maria Elisabet Andersson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Nilsson

Ordinarie Extern

Baker Tilly Stint AB

Valberedning

Ola Andersson

Niclas Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2013-04-28. Extra stämma med anledning av förändring av föreningens stadgor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Väsentliga händelser

Föreningens stadgar skrevs om 2013. Beslut om de nya stadgarna godkändes av föreningsmedlemmarna efter gällande bestämmelser.

Då Huddinge kommun planerar att anlägga en gång- och cykelbana längst med Solfagravägen, har styrelsen gett sitt medgivande till att kommunen får nyttja vissa bitar av vår mark längst med parkeringen under den tiden arbetet pågår. Detta innebär bl.a. att roshäcken mellan infarten till parkeringen och gården kommer att förstöras. Skador föreningen inte ersätts för kommer kommunen att återställa när arbetet är slutfört.

Reparationer och underhåll

Översyn av undercentral: Vätskeanalys på värmesystemet med syrgasmätning utfört 30 januari.

Byte av styr och reglerutrustning DUC. Installation av nya ytmonterade givare som betjänar: utetemp,VV, VVC, V 1-2 och fjärrvärme primär t/r.

Besiktning av ventilation och rensning av takfläkt i samtliga husenheter. utfört 27 maj. En fläkt reparerades.

Taktvätt av samtliga husenheter och byte av trasiga takpannor utfört under oktober. Taken preparerades därefter med medel som motverkar mossbildning

Lövensning av tak och hänggrännor (genomfördes vår och höst)

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Planerade större underhåll

Under november månad 2013, skickade föreningen ut anbudsförfrågan för den planerade ommålningen av samtliga hus. Arbetet beräknas pågå under maj och juni 2014.

Föreningens ekonomi

Ett lån på 5,1 miljoner kr har bundits till 2,54% ränta på 2 år från feb 2014.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 916 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	830	820	791	791
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 884	6 962	7 223	7 353
Elkostnad/m ² totalyta	19	20	22	25
Värmekostnad/m ² totalyta	120	117	110	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	29	27	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	243	285	280	129

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 479
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	214 269
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-46 200
summa balanserat resultat	162 590

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

66 000
228 590

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 590 993	1 572 055
Övriga rörelseintäkter		9 241	8 538
		1 600 234	1 580 593

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-191 149	-160 636
Reparationer	-118 273	-11 658
Periodiskt underhåll	-66 000	0
Taxebundna kostnader	-363 994	-363 806
Övriga driftskostnader	-68 768	-67 248
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-33 880	-38 220
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-105 241	-78 627
Personalkostnader	-34 826	-33 774
Avskrivningar	-158 743	-158 743
	-1 140 874	-912 712

RÖRELSERESULTAT

459 360

667 881

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	762	1 056
Räntekostnader	-465 601	-546 567
	-464 839	-545 511

ÅRETS RESULTAT

-5 479

122 369

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	19 130 805	19 289 548
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	19 130 805	19 289 548
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Långfristiga värdepappersinnehav Not 5	305 270	305 270
	308 070	308 070
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	19 438 875	19 597 618
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2
Övriga fordringar	38 693	36 903
Förutbetalda kostnader Not 6	23 919	21 678
	62 612	58 583
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	627 737	624 614
	627 737	624 614
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	690 349	683 197
SUMMA TILLGÅNGAR	20 129 223	20 280 815

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 698 120	3 698 120
Upplåtelseavgifter		886 170	886 170
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 863 262	1 617 062
		6 447 552	6 201 352
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		168 069	291 899
Årets resultat		-5 479	122 369
		162 590	414 269
SUMMA EGET KAPITAL		6 610 142	6 615 621
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	13 039 100	13 189 100
		13 039 100	13 189 100
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	150 000	150 000
Leverantörsskulder		32 754	23 725
Skatteskulder		72 100	74 676
Övriga kortfristiga skulder		262	15 323
Upplupna kostnader	Not 10	112 766	90 783
Förutbetalda avgifter och hyror		112 100	121 587
		479 982	476 094
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		20 129 223	20 280 815
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	16 520 000	16 520 000
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. Det är 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 %
Fasad	10,0 %	10,0 %

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
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 590 993	1 572 055
	1 590 993	1 572 055

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	49 585	48 769
Fastighetsskötsel gård entreprenad	24 011	23 220
Fastighetsskötsel gård beställd	24 375	11 125
Snöröjning/sandning	79 401	64 281
Gård	1 449	9 573
Förbrukningsmateriel	12 328	3 669
	191 149	160 636

Reparationer	2013	2012
Sophantering/återvinning	0	8 819
Lås	320	0
Värmeanläggning/undercentral	2 500	1 000
Ventilation	9 682	0
Tak	105 771	0
Balkonger/altaner	0	1 839
	118 273	11 658



Not 2 fortsättning	2013	2012
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	66 000	0
	66 000	0
Taxebundna kostnader		
El	36 183	37 784
Värme	230 850	224 341
Vatten	56 552	55 796
Sophämtning/renhållning	37 630	38 490
Grovsopor	2 779	7 395
	363 994	363 806
Övriga driftskostnader		
Försäkring	24 844	24 600
Kabel-TV	43 924	42 648
	68 768	67 248
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 880	38 220
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	288	576
Juridiska åtgärder	17 500	0
Hyresförluster	4	0
Revisionsarvode extern revisor	16 150	12 900
Föreningskostnader	13 966	12 341
Styrelseomkostnader	0	701
Fritids och Trivselkostnader	1 305	3 042
Förvaltningsarvode	43 334	42 461
Förvaltningsarvoden övriga	0	325
Administration	1 410	1 931
Korttidsinventarier	3 998	0
Konsultarvode	2 936	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 350	4 350
	105 241	78 627
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	26 500	25 700
Sociala kostnader	8 326	8 074
	34 826	33 774
Avskrivningar		
Byggnad	96 824	96 824
Förbättringar	61 919	61 919
	158 743	158 743
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 140 874	912 712

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 680 589	21 680 589
Utgående anskaffningsvärde	21 680 589	21 680 589

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 391 040	-2 232 297
Årets avskrivningar enligt plan	-158 743	-158 743
Utgående avskrivning enligt plan	-2 549 783	-2 391 040

Planenligt restvärde vid årets slut	19 130 805	19 289 548
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 650 685	1 650 685

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	4 230 000
	24 800 000	19 630 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	24 800 000	19 630 000
	24 800 000	19 630 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 995	6 995
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	6 995	6 995

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 995	-6 995
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 995	-6 995

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

Not 5		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA	Nominellt värde	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Handelsbanken Svenska Selection Fund	305 270	305 270	358 676	305 270
		305 270	358 676	305 270

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	8 462	7 919
Kabel-TV	10 982	10 980
Vatten	4 475	2 779
	23 919	21 678

**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	3 698 120	0	0	3 698 120
Upplåtelseavgifter	886 170	0	0	886 170
Fond för yttre underhåll	1 863 262	46 200	200 000	1 617 062
Summa bundet eget kapital	6 447 552	46 200	200 000	6 201 352
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	168 069	-46 200	-77 631	291 899
Årets resultat	-5 479	-5 479	-122 369	122 369
Summa fritt eget kapital	162 590	-51 679	-200 000	414 269
Summa eget kapital	6 610 142	-5 479	0	6 615 621

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 617 062	1 320 112
Reservering enligt stadgar	46 200	46 200
Reservering enligt stämmobeslut	200 000	300 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-49 250
Vid årets slut	1 863 262	1 617 062

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,000 %	5 276 600	5 276 600	2018-01-12
SBAB	2,760 %	2 812 500	2 962 500	2014-09-01
SBAB	4,450 %	5 100 000	5 100 000	2014-02-12
Summa skulder till kreditinstitut		13 189 100	13 339 100	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-150 000	-150 000	
		13 039 100	13 189 100	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 439 100 kr.

Not 10

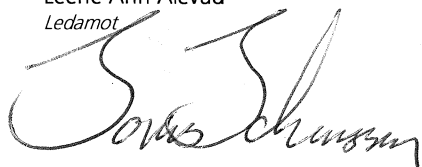
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	3 770	4 188
Värme	29 394	32 906
Sophämtning	341	0
Extern revisor	15 000	13 600
Arvoden	19 876	0
Sociala avgifter	6 245	0
Ränta	38 140	40 089
	112 766	90 783

Huddinge den 20 / 4 2014



Leene Ann Alevad
Ledamot



Jonas Arnold Johansson
Ledamot



Lilian Charlotte Bertils
Ledamot



Gunilla Susanne Jonasson
Ledamot



Anna Madeleine Jonsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2014



Per Nilsson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rabarbern 10
Org.nr 769600-8098

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rabarbern 10 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

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 2013-12-31 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.



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International

Brf Rabarbern 10, Org.nr 769600-8098



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 Brf Rabarbern 10 för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Stockholm 2014- 04- 29

Per Nilsson

Auktoriserad revisor



BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 591 000	1 590 993	1 591 000
Öresutjämning	0	53	0
Övriga intäkter	0	9 188	0
	1 591 000	1 600 234	1 591 000
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-51 000	-49 585	-50 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-24 600	-24 011	-24 000
Fastighetsskötsel gård beställd	-30 000	-24 375	-30 000
Snöröjning/sandning	-80 000	-79 401	-80 000
Gård	-10 000	-1 449	-10 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-12 328	-5 000
	-200 600	-191 149	-199 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Lås	0	-320	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 500	0
Ventilation	0	-9 682	0
Tak	0	-105 771	0
	-50 000	-118 273	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 600 000	0	-30 000
Värmeanläggning	0	-66 000	0
	-1 600 000	-66 000	-30 000
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-36 183	-42 000
Värme	-238 000	-230 850	-230 000
Vatten	-56 000	-56 552	-59 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-37 630	-43 000
Grovsopor	-8 000	-2 779	-3 000
	-382 000	-363 994	-377 000
Övriga driftkostnader			
Försäkring	-26 000	-24 844	-25 000
Kabel-TV	-44 000	-43 924	-45 500
	-70 000	-68 768	-70 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 100	-33 880	-39 800
	-34 100	-33 880	-39 800

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 000	-288	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-17 500	0
Hysesförluster	0	-4	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-16 150	-14 500
Föreningskostnader	-20 000	-13 966	-20 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-2 000
Fritids och Trivselkostnader	-5 000	-1 305	-5 000
Förvaltningsarvode	-44 400	-43 334	-44 000
Administration	-5 000	-1 410	-5 000
Korttidsinventarier	0	-3 998	0
Konsultarvode	0	-2 936	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 400	-4 350	-4 400
	-96 800	-105 241	-95 900

Personalkostnader

Styrelsearvode	-27 300	-26 500	-25 700
Arbetsgivaravgifter	-8 600	-8 326	-8 000
	-35 900	-34 826	-33 700

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-96 824	-96 824	-96 824
Förbättringar	-61 919	-61 919	-61 919
	-158 743	-158 743	-158 743

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 628 143 -1 140 874 -1 054 643

RÖRELSERESULTAT

-1 037 143 459 360 536 357

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	1 000	631	1 500
Skatteränta ej skattepliktig	0	131	0
Låneräntor	-470 000	-465 496	-540 000
Räntekostnader skattekonto	0	-105	0
	-469 000	-464 839	-538 500

RESULTAT

-1 506 143 -5 479 -2 143

Motion 1 (insänt av Qamhawi, Solfagravvägen 80)

Föreningens räntekostnader har minskat och föreningen har dessutom kunnat extra amortera 300 000 kronor på föreningen befintliga lån. Det borde ge ett överskott i föreningens budget. Därför borde det finnas utrymme för en sänkning av månadsavgiften istället för att göra extraamorteringar och extra betalningar till yttre fonder. Det skulle gynna alla medlemmar. Dels genom att man får mer pengar kvar i den privata budgeten samt att det ökar värdet på bostadsrätten vid eventuell försäljning när avgiften är lägre vilket gynnar hela föreningen.

Vi motionerar för att se över ekonomin för att få en sänkning av månadsavgiften.

Styrelsens svar

I styrelsens uppdrag ingår det att bl.a. svara för förvaltning av föreningens behov samt att redovisa årets intäkter och utgifter.

Styrelsen arbetar ständigt med att få ner föreningens kostnader och går igenom ekonomin kontinuerligt. Detta arbete i kombination med att föreningen lagt om lån till lägre ränta, har inneburit att föreningen har haft möjlighet att amorterat på lån. Styrelsen anser att detta är en säkrare investering för bostadsrättsföreningen än att sänka dess medlemmars årsavgifter och anser att det i nuläge inte finns utrymme för någon hyressänkning.

Motion 2 (se bilaga)**Styrelsens svar**

Styrelsen anser att förslaget med en gemensam uteplats i sig är bra men vill inte investera i en uteplats som inte medlemmarna kommer att använda. Tveksamhet råder om den kostnad som redovisas på motionen är korrekt och vi anser också att placeringen av uteplatsen bör flyttas.

Styrelsens förslag på en gemensam uteplats är följande:

- Föreningen köper 2 st bord med bänkar (typ den som står på innergården) redan detta år.
- Borden placeras där styrelsen föreslår att den gemensamma uteplatsen ska ligga. Sommaren 2014 blir på så sätt en testperiod om uteplatsen kommer att användas.
- Då styrelsen inte har tid att planera en uteplats måste en fristående grupp om ca 3-4 personer bildas under årsstämman. Om det visar sig att den tillfälliga uteplatsen använts under sommaren, påbörjar gruppen arbetet med utformningen av den nya uteplatsen redan på hösten. Början av 2015 lämnas underlaget in till styrelsen. Underlaget ska innehålla: utformning av uteplatsen, kostnad samt information om vem/vilka medlemmar i föreningen som ansvarar för och ska utföra bygget. Vår/sommar 2015 skulle den nya uteplatsen kunna invigas.

Styrelsen vill att uteplatsen placeras på gräsmattan vid Sjödalsvägen i den hörna där stigen in mot sjön går.

Motion: Gemensam uteplats

Inlämnat av Cecilia Norell/116

Gemensam uteplats med långbord och bänkar samt två plank, eventuellt pergola.

Materialkostnad, baserat på materiallåtgången och är ungefärliga:

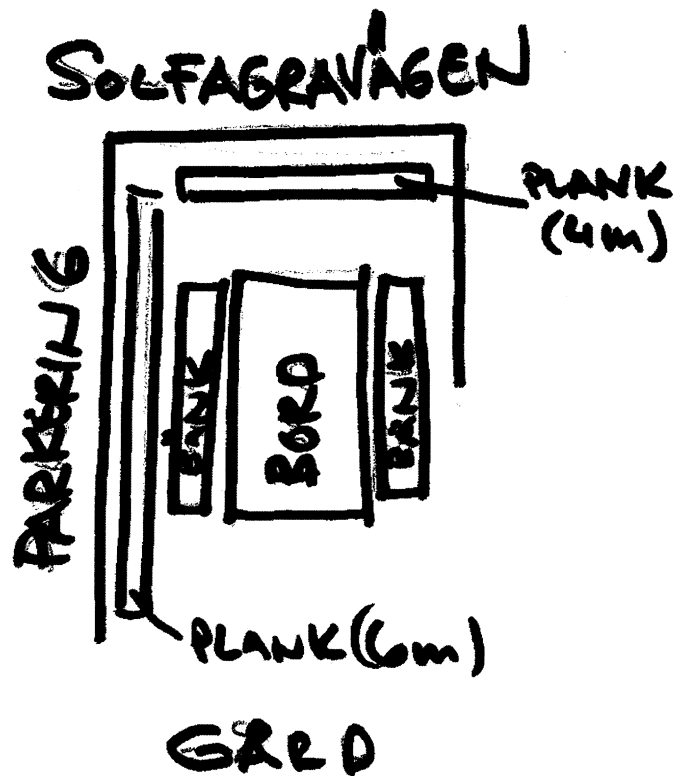
- Plank (som det som finns vid den ena parkeringen): $2 \times 8.000 \text{ kr} = 16.000 \text{ kr}$
- Bord (3 m långt) med två bänkar (2,8 m långa): ca 5000 kr
- Plintar: ca 1000 kr

Kostnad ca 22 000 kr

Förslaget är att några i föreningen tar på sig och bygger detta nästa vårstäddag, så håller vi kostnaderna ner.

Utöver materialkostnad kommer underhåll, dvs slipa och måla bord och bänkar vilket kommer behöva göras årligen, detta kan då bli en uppgift på städdagen.

Förslag på placering:



2014-04-30 emu

Motion till föreningsstämman 2014.

Föreningens räntekostnader har minskat och föreningen har dessutom kunnat extra amortera 300 000 kronor på föreningens befintliga lån. Det borde ge ett överskott i föreningens budget. Därför borde det finnas utrymme för en sänkning av månadsavgiften istället för att göra extraamorteringar och extra betalningar till yttre fonder. Det skulle gynna alla medlemmar. Dels genom att man får mer pengar kvar i den privata budgeten samt att det ökar värdet på bostadsrätten vid eventuell försäljning när avgiften är lägre vilket gynnar hela föreningen.

Vi motionerar för att se över ekonomin för att få en sänkning av månadsavgiften.

Qamhawi Solfagravägen 80