

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Tisdag den 27 november 2012 kl. 19:00

Lokal: Brf Alphyddans föreningslokal

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 stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Genomgång av styrelsens fastställda budget
10. Föredragning av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende, inkommit senast 1 oktober
19. Information från styrelsen. Plan för fönsterbyte.
20. Stämmans avslutande

Kaffe och kaka serveras från kl 18

Nacka den 18 september 2012

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Alphyddan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alphyddan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2011 - 30 juni 2012.

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 1947-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2007-12-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 84:3	1960	Nacka
SICKLAÖN 86:1	1960	Nacka

Fastigheterna är försäkrade via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

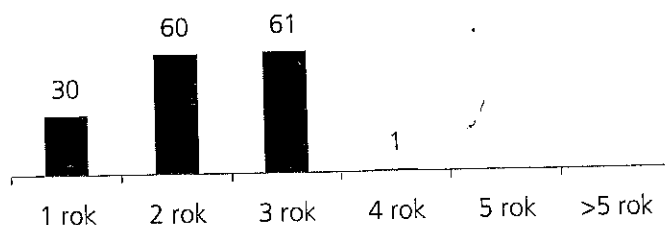
Fastigheterna bebyggdes 1960 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9526 kvadratmeter, varav 9069 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 457 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 152 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Pen RS
MOP NO

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Affärslokal	478 kvm	Tills vidare

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	Bastun är öppen alla dagar enligt särskilt schema.
Gemensamhetslokal	Uthyrts till medlemmar för fester dagtid och till medlemmar och utomstående för utställningar, årsstämmor, kurser och liknande.
Övernattningslägenhet	Ligger i anslutning till gemensamhetslokalen och uthyres till medlemmar.
Övrigt	Hobbyrum, ett i vardera fastigheten.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	
Omläggning av tak	2007	
Yttre renovering burspråk	2006	
Rörstambyte	1998	
Renovering av balkonger	1998	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Renovering av tvättstugor	2012	Har påbörjats
Renovering eller byte av hissar	2015	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Bredbandsbolaget
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Nacka Drift och Skötsel AB
Hisservice	OTIS AB
Fjärrvärme	FORTUM

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 152 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 15 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 7 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Rosita Spritzell	Ledamot
Ana Maria Lima	Ledamot
Mats Pettersson	Ledamot
Malin Persson	Ledamot
Ulf Persson	Ledamot

Jan Larsson	Suppleant
Kristina E Börjevik Kovaniemi	Suppleant
Kjell Eriksson	Suppleant

Avgick ur styrelsen september 2012

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern
Ebbe Höskull	Ordinarie Intern

Valberedning

Kerstin Pettersson	Sammanställande
Linda Ekman	
Anja Savborg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-11-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Återställning av uteplats och omläggning av gångstigen mm utanför Alphyddvägen 9 har slutförts.

Förberedelser för renovering av tvättstugorna har genomförts. Vid verksamhetsårets slut hade upphandlingsunderlag upprättats och utsänts till ett antal entreprenörer. Föreningen stöds av konsult från Riksbyggen.

Tvåårs avtal för leverans av fjärrvärme har tecknats med Fortum.

Vid en större renovering av en lägenhet under året konstaterades förekomst av asbest. Det är troligt att asbestbaserat lim användes för den ursprungliga golvbeläggningen i samtliga lägenheter. Tidigare har konstaterats att branddörrar i allmänna utrymmen innehåller asbest.

Vissa träd på föreningens tomtmark har beskurits av arborister.

Styrelsen har delat ut medlemsinformation.

Informationsutbytet med övriga bostadsrättsföreningar i Alphyddan har fortsatt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Offerter för tvättstugerenovering har inkommit i början av september.

Styrelsen konstaterar, efter besiktning av fastigheterna, att statusen i allt väsentligt är god. Hissarnas driftsäkerhet inger dock viss oro och styrelsen överväger att tidigarelägga och/eller öka ambitionen på planerat större underhåll.

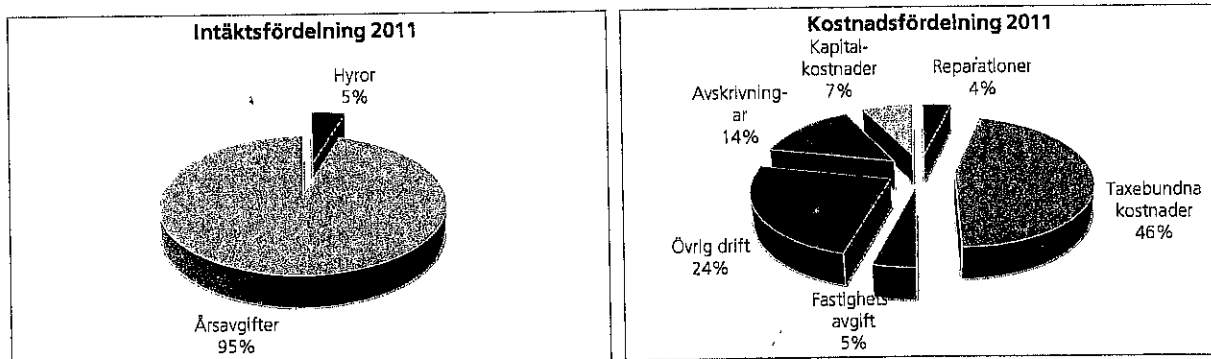
Föreningens ekonomi

Kontraktet med kakelfirman Eurokeramik har omförhandlats vilket ger ökad inkomst till föreningen.

Årets vattenkostnad är högre än tidigare år p.g.a. att Nacka kommun fr.o.m. 2009 debiterat en för låg kostnad vilket har rättats till under bokslutssåret.

PSM JP
RS
MO NO

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9069 kvm bostäder och 457 kvm lokaler

Nyckeltal	11/12	10/11	09/10	08/09
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	551	551	538	525
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 006	1 060	1 116	1 281
Elkostnad/kvm totalyta	25	23	24	25
Värmekostnad/kvm totalyta	162	154	152	142
Vattenkostnad/kvm totalyta	46	25	18	18

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	248 050
balanserad vinst före reservering till yttre fond	5 901 992
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-275 406
summa balanserat resultat	5 874 636

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
extra reservering till fond för yttre underhåll
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

-248 050
106 250
5 732 836

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

PSN
map
10/15
ef

RESULTATRÄKNING
1 JULI - 30 JUNI

2011-2012

2010-2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror
Övriga rörelseintäkter

Not 1

5 246 495

5 242 150

7 569

8 602

5 254 065

5 250 752

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-580 294

-558 301

Reparationer

-90 592

-171 141

Periodiskt underhåll

-106 250

-28 591

Taxebundna kostnader

-2 334 003

-2 041 332

Övriga driftskostnader

-273 768

-243 057

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

-221 492

-215 924

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-208 653

-199 384

Personalkostnader

-163 266

-157 606

Avskrivningar

-727 791

-713 241

-4 706 107

-4 328 576

RÖRELSERESULTAT

547 957

922 176

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

27 381

19 668

Räntekostnader

-361 996

-354 983

Räntebidrag

0

5 851

-334 615

-329 464

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

213 342

592 712

SKATT

Skatt ändrad taxering

34 708

0

34 708

0

ÅRETS RESULTAT

248 050

592 712

PSN
CD
MO
PS
MO

BALANSRÄKNING	2012-06-30	2011-06-30
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	17 551 164	18 265 075
Maskiner och inventarier Not 4	49 879	63 758
	17 601 043	18 328 834
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	17 606 043	18 333 834
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	0	89 317
Övriga fordringar	75 587	72 175
Förutbetalda kostnader Not 5	922 236	169 157
Upplupna intäkter	10 960	11 013
	1 008 783	341 662
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	927	7 500
SBC klientmedel i SHB	3 133 672	3 243 807
	3 134 599	3 251 307
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 143 382	3 592 969
SUMMA TILLGÅNGAR	21 749 424	21 926 802

PSM
AB
B
M

BALANSRÄKNING		2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 011 770	1 011 770
Reservfond		416 520	416 520
Upplåtelseavgifter		1 287 150	1 287 150
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 946 740	2 671 334
		5 662 180	5 386 774
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 626 586	5 309 280
Årets resultat		248 050	592 712
		5 874 636	5 901 992
SUMMA EGET KAPITAL		11 536 816	11 288 766
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	8 624 963	9 119 735
		8 624 963	9 119 735
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	494 772	494 772
Leverantörsskulder		129 077	178 239
Skatteskulder		135 569	0
Upplupna kostnader	Not 9	294 991	300 325
Förutbetalda avgifter och hyror		533 236	544 965
		1 587 645	1 518 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 749 424	21 926 802
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	13 425 000	13 425 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

PSn

 not
 RS


BALANSRÄKNING		2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 011 770	1 011 770
Reservfond		416 520	416 520
Upplåtelseavgifter		1 287 150	1 287 150
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 946 740	2 671 334
		5 662 180	5 386 774
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 626 586	5 309 280
Årets resultat		248 050	592 712
		5 874 636	5 901 992
SUMMA EGET KAPITAL		11 536 816	11 288 766
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	8 624 963	9 119 735
		8 624 963	9 119 735
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	494 772	494 772
Leverantörsskulder		129 077	178 239
Skatteskulder		135 569	0
Upplupna kostnader	Not 9	294 991	300 325
Förutbetalda avgifter och hyror		533 236	544 965
		1 587 645	1 518 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 749 424	21 926 802
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	13 425 000	13 425 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

PSn
LB
mof
RS
mu

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).

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.

	2011-2012	2010-2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	5%	5%
Yttre anläggningar	5%	5%
Tvättstuga	5%	5%
Hissanläggning	Fullt avskriven	10%
Soprum/sophus	10%	0%
Bastu	5%	5%
Bredband	10%	10%
Fasad	10%	10%
Maskiner	20%	5%

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

ÅRSavgifter och Hyror

	2011-2012	2010-2011
Årsavgifter	4 997 345	4 997 400
Hyresintäkter	249 150	244 750
	5 246 495	5 242 150

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	372 493	406 441
Fastighetsskötsel enligt beställning	172 838	23 140
Fastighetsskötsel gård beställning	2 640	50 598
Snöröjning/sandning	0	35 721
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	1 319
Hissbesiktning	6 868	0
Gård	0	8 214
Serviceavtal	22 854	17 055
Förbrukningsmateriel	2 601	15 813
	580 294	558 301

PSN
OP
B
MOP

Reparationer

Tvättstuga	0	9 403
Sophantering/återvinning	0	7 412
Lås	2 250	6 431
Hiss	78 133	147 895
Mark/gård/utemiljö	120	0
Vattenskada	10 089	0
	90 592	171 141

Periodiskt underhåll

Tvättstuga	0	6 778
Mark/gård/utemiljö	106 250	21 813
	106 250	28 591

Taxebundna kostnader

El	234 660	216 849
Värme	1 540 353	1 462 761
Vatten	439 124	238 253
Sophämtning/renhållning	27 426	122 525
Grovsopor	92 440	944
	2 334 003	2 041 332

Övriga driftskostnader

Försäkring	83 153	80 596
Självrisk	21 400	0
Kabel-TV	164 265	159 491
Bredband	4 950	2 970
	273 768	243 057

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

221 492 **215 924**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	8 904	8 059
Inkassering avgift/hyra	900	0
Revisionsarvode extern revisor	19 895	20 250
Föreningskostnader	15 081	8 663
Styrelseomkostnader	6 787	0
Förvaltningsarvode	141 288	136 751
Förvaltningsarvoden övriga	625	200
Administration	7 033	8 638
Korttidsinventarier	0	8 683
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 140	8 140
	208 653	199 384

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	129 000	120 000
Sociala kostnader	34 266	37 606
	163 266	157 606

Handwritten signatures and initials:
 PBN
 RS
 @
 [Other illegible signatures]

Avskrivningar

Byggnad	263 036	263 036
Förbättringar	450 876	444 568
Maskiner	13 879	5 638
	<u>727 791</u>	<u>713 241</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 706 107 4 328 576

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

2012-06-30 2011-06-30

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	31 588 213	31 335 882
Nyanskaffningar	0	252 331
Utgående anskaffningsvärde	<u>31 588 213</u>	<u>31 588 213</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-13 323 137	-12 615 534
Årets avskrivningar enligt plan	-713 912	-707 603
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-14 037 049</u>	<u>-13 323 137</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	17 551 164	18 265 075
	1 878 100	1 878 100

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	60 055 000	60 055 000
Taxeringsvärde mark	31 747 000	31 747 000
	<u>91 802 000</u>	<u>91 802 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	90 000 000	90 000 000
Lokaler	1 802 000	1 802 000
	<u>91 802 000</u>	<u>91 802 000</u>

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

2012-06-30 2011-06-30

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	167 021	97 625
Nyanskaffningar	0	69 396
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>167 021</u>	<u>167 021</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-103 263	-97 625
Årets avskrivningar enligt plan	-13 879	-5 638
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-117 142</u>	<u>-103 263</u>

Redovisat restvärde vid årets slut

49 879 63 758

Handwritten signatures and initials:
P81
moa
B
M

Not 5	2012-06-30	2011-06-30
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	42 295	40 858
Kabel-TV	41 450	40 679
Fastighetsskötsel	76 250	76 250
Serviceavtal	5 699	5 640
Medlemsavgift Bostadsrätterna Sverige	4 070	4 070
Bredband	0	990
Telefon	1 072	670
Värmeabonnemang	751 400	0
	922 236	169 157

Not 6
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	1 011 770	0	0	1 011 770
Reservfond	416 520	0	0	416 520
Upplåtelseavgifter	1 287 150	0	0	1 287 150
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 946 740	275 406	0	2 671 334
Summa bundet eget kapital	5 662 180	275 406	0	5 386 774
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	5 626 586	-275 406	592 712	5 309 280
Årets resultat	248 050	248 050	-592 712	592 712
Summa fritt eget kapital	5 874 636	-27 356	0	5 901 992
Summa eget kapital	11 536 816	248 050	0	11 288 766

Not 7	2011-2012	2010-2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2 671 334	2 395 928
Reservering enligt stadgar	275 406	275 406
Reservering enligt stämmobeslut	28 591	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-28 591	0
Vid årets slut	2 946 740	2 671 334

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-06-30	2012-06-30	2011-06-30	
Stadshypotek AB	3,970 %	1 467 400	1 669 800	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,380 %	1 117 248	1 252 672	2012-07-30
Stadshypotek AB	2,380 %	804 375	901 875	2012-07-30
Stadshypotek AB	4,390 %	2 909 212	2 940 160	2016-04-30
Stadshypotek AB	4,320 %	2 821 500	2 850 000	2016-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 119 735	9 614 507	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-494 772	-494 772	
		8 624 963	9 119 735	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 645 875 Kr.

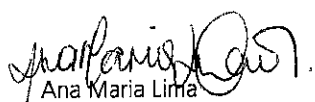
Handwritten signatures and initials:
Jesper
MOP
RS
JU

Not 9

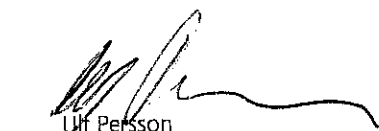
UPPLUPNA KOSTNADER

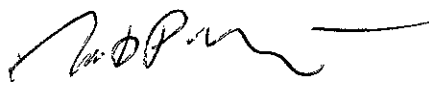
	2012-06-30	2011-06-30
El	18 239	16 718
Värme	30 217	49 452
Sophämtning	2 580	1 101
Extern revisor	20 145	20 000
Arvoden	125 000	121 000
Sociala avgifter	39 275	38 000
Ränta	51 813	54 054
Föreningskostnader (ordförande på stämma)	7 522	0
Tele och datakommunikation	200	0
	294 991	300 325

NACKA den 18, 9 2012

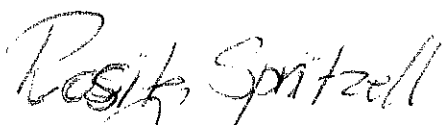

Ana Maria Lima
Ledamot


Malin Persson
Ledamot

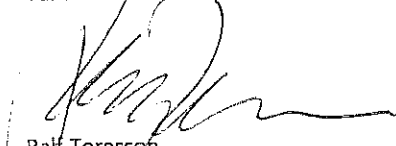

Lill Persson
Ledamot

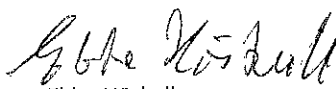

Mats Pettersson
Ledamot

Rosita Spritzell
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 11 0 2012


Ralf Toresson
Extern revisor


Ebbe Höskull
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alphyddan

Org nr 714000-0022

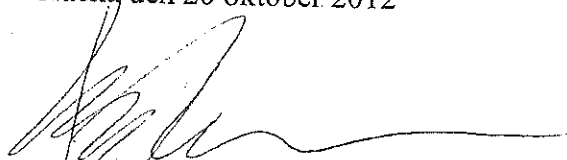
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Alphyddan för räkenskapsåret 1 juli 2011 – 30 juni 2012. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 26 oktober 2012


Ralf Toresson
Toresson Revision


Ebbe Höskull

BUDGET	Budget 2012/2013	Utfall 2011/2012	Budget 2011/2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	5 000 000	4 997 345	4 997 400
Hyror lokaler	254 500	249 150	244 750
Gästlägenhet	0	6 800	0
Öresutjämning	0	54	0
Övriga intäkter	0	715	0
	5 254 500	5 254 065	5 242 150
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-312 000	-372 493	-362 000
Fastighetsskötsel enligt beställning	-50 000	-172 838	-75 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-30 000	-2 640	-45 000
Snöröjning/sandning	-25 000	0	-40 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-1	0	-1
Hissbesiktning	-6 000	-6 868	0
Gård	-2 000	0	-10 000
Serviceavtal	-23 400	-22 854	-23 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-2 601	-8 000
	-456 401	-580 294	-563 001
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-150 000
Lås	0	-2 250	0
Hiss	0	-78 133	0
Mark/gård/utemiljö	0	-120	0
Vattenskada	0	-10 089	0
	-150 000	-90 592	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-1
Tvättstuga	-1 000 000	0	-300 000
Mark/gård/utemiljö	0	-106 250	0
	-1 000 000	-106 250	-300 001
Taxebundna kostnader			
El	-250 000	-234 660	-231 200
Värme	-1 400 000	-1 540 353	-1 525 000
Vatten	-245 000	-439 124	-246 300
Sophämtning/renhållning	-85 000	-27 426	-118 000
Grovsopor	0	-92 440	0
	-1 980 000	-2 334 003	-2 120 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-86 300	-83 153	-84 000
Självrisk	0	-21 400	0
Kabel-TV	-167 600	-164 265	-165 500
Bredband	-4 100	-4 950	-4 100
	-258 000	-273 768	-253 600

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-233 600	-225 500	-223 917
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	4 008	0
	-233 600	-221 492	-223 917

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	-8 000	-8 904	-9 000
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 200	-19 895	-20 300
Föreningskostnader	-8 000	-15 081	-8 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-6 787	-1 000
Förvaltningsarvode	-145 500	-141 288	-140 300
Förvaltningsarvoden övriga	-3 000	-625	-3 000
Administration	-7 000	-7 033	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 400	-8 140	-8 400
	-201 100	-208 653	-197 000

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	0	0	-1
Styrelsearvode	-121 000	-125 000	-120 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-4 000	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-39 300	-34 266	-39 000
	-164 300	-163 266	-163 001

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-263 000	-263 036	-263 000
Förbättringar	-450 900	-450 876	-451 300
Maskiner	-13 900	-13 879	-13 922
	-727 800	-727 791	-728 222

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-5 171 201 -4 706 107 -4 699 242

RÖRELSERESULTAT

83 299 547 957 542 908

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteutgifter	20 000	25 778	20 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	78	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 525	0
Låneräntor	-374 000	-361 601	-410 000
Övriga räntekostnader	0	-395	0
Övriga finansiella kostnader	-500	0	-500
	-354 500	-334 615	-390 500

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-271 201 213 342 152 408

SKATT

Skatt ändrad taxering	0	34 708	0
	0	34 708	0

RESULTAT

-271 201 248 050 152 408