

Brf Idun 1

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013



BRF IDUN 1
Org. nr. 769600-6381

Brf Idun 1

Innehåll	Sida
- Innehållsförteckning	2
- Förvaltningsberättelse	3 - 8
- Resultaträkning	9
- Balansräkning	10 - 11
- Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
- Kassaflödesanalys	12
- Tilläggsupplysningar	13
- Noter (Upplysningar enskilda poster)	14 - 18
- Underskrifter	18
- Revisionsberättelse	19 - 20
- Årsredovisningen i bilder	21 - 24
- Budget 2014	25 - 26
- Ordlista	27
- Fullmakt för ombud	28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt.

Föreningen registrerades 1995-01-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2011-06-20 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Stockholm Idun 12

Föreningens fastighet är belägen med adressen Rissnavägen 67-71 samt Bromstensplan 4.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 11 april 2013

Ordinarie:

Anders Claesson	Ordförande
Violet Barud	Kassör
Börje Fridlund	Sekreterare
Karl Flygar	Ledamot
Gun Nyström	Ledamot

Suppleanter:

Birgitta Nilsson
Gunnar Adolfsson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 11 april 2013

Ordinarie:

Ann Marie Kölare	Ordförande
Violet Barud	Ledamot
Per Magnusson	Ledamot
Karl Flygar	Ledamot
Sten Nilsson	Ledamot

Suppleanter:

Birgitta Nilsson
Jim Hartley

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelse två i förening

Revisorer

Ordinarie:

JA Revisions KB	
Anders Slättås	Auktoriserad revisor

Valberedning

Irene Nilsson	Sammanställande
Inga Blom	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 april 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 3 (f.å 3) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 49 (f.å 53) st. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockholm Idun 12

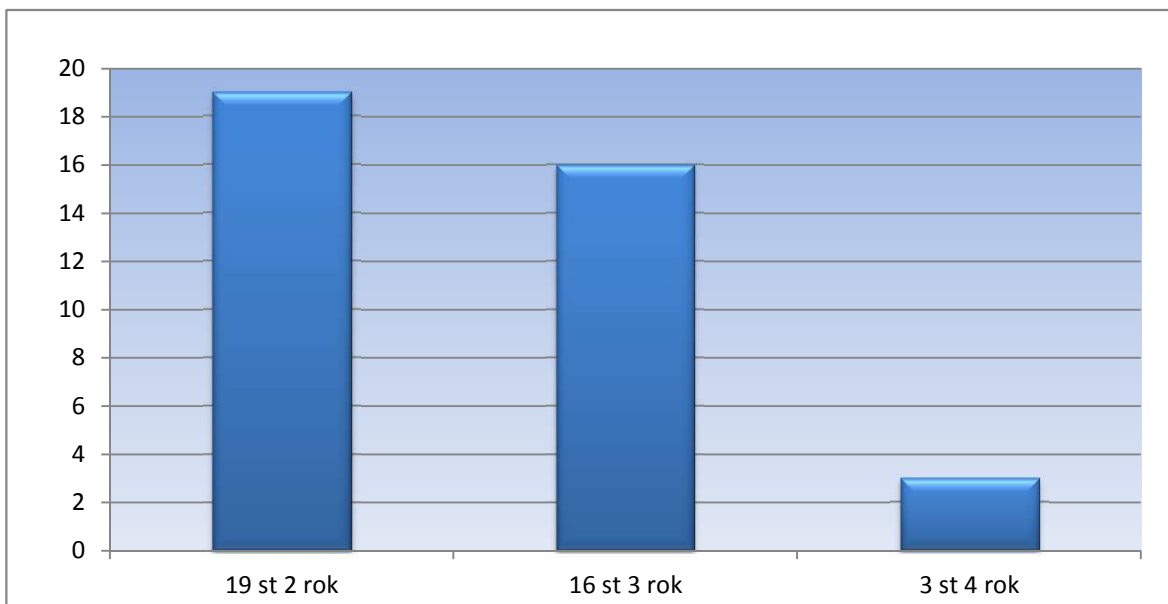
Nybyggnadsår är 1997 och värdeår 1997.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	38 400 000	39 991 000
Varav byggnader:	28 126 000	29 176 000
Varav mark:	10 274 000	10 815 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Enl. ordinarie föreningsstämma 2012-04-11 beslutades att badrumsrenovering ska utföras vid ägarbyte av lägenhet, med fastställd tidsbegränsning, för övriga medlemmar senast 2022-08-31. Kostnaden kommer att belasta både medlem och förening.

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 38 stycken lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har också en lokal.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T&T Fastighetsförvaltning AB
Fastighetsskötsel	T&T Fastighetsförvaltning AB
Städning	Optimal Städ
Markskötsel	ML Service
Snöröjning	ML Service
Hissavtal	Kone
Tvättmaskiner	Elektroskandia
Kabel-TV	Com Hem
El	Fortum AB
Värme	Norr Energi
Vatten	Stockholm vatten
Sophämtning	Sita
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Byte av radiatorfilter i samtliga lägenheter
Byt fläktar i frånluftssystemet
10 st badrumsrenoveringar
Höst och vårstädning genomförd av medlemmarna

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014

För 2014 planeras

Rengöring och polish av entregolv
Fortsättning av badrumsrenoveringarna
Vår och höststädning med medlemmarnas hjälp

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Övrigt

Brf Idun 1 är medlem i SBC

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god, trots det kommer 2013 års resultat att gå sämre än budget. Främst p g a badrumsrenoveringarna, kostnaden uppgick till 493.000 kr

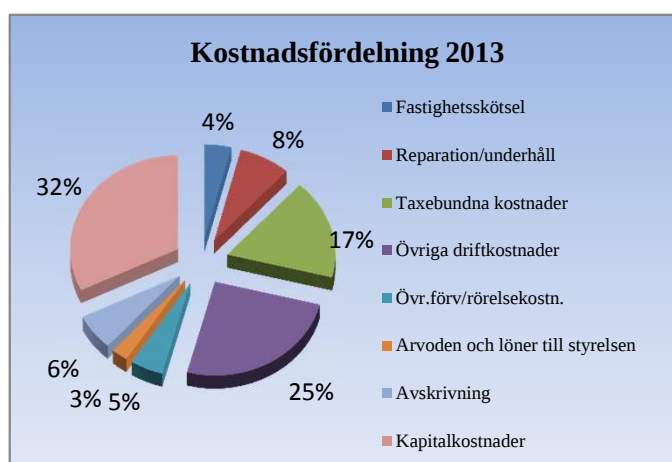
För 2014 har avgiften höjts med 3% för lägenheter och hyran för bilplatser har höjts med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 685
Hyresintäkter	42
Övriga intäkter	17
Kapitalintäkter	8
Summa	2 752

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	134
Reparation/underhåll	259
Taxebundna kostnader	580
Övriga driftkostnader	850
Fastighetsskatt	49
Övr.förv/rörelsekostn.	166
Arvoden och löner till styrelse	83
Avskrivning	208
Kapitalkostnader	1 084
Summa	3 413 kr



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	2 744	3 536	2 572
Resultat efter fin. poster, tkr	-661	381	-308
Balansomslutning, tkr	38 788	39 672	39 559
Soliditet, %	36%	37%	36%
Kassalikviditet, %	167%	218%	161%

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	907 918
årets förlust	-661 152
	246 766
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	120 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktares	-217 847
i ny räkning överföres	344 613
	246 766

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 726 832	2 621 364
Övriga rörelseintäkter	2	17 307	914 640
		2 744 139	3 536 004
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-133 866	-433 192
Reparationer	4	-41 005	-278 020
Underhåll	5	-217 847	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-579 883	-591 135
Övriga driftkostnader	7	-849 839	-287 885
Fastighetsskatt	8	-49 190	-55 145
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-166 020	-172 542
Arvoden och löner till styrelsen	10	-83 009	-91 696
		-2 120 658	-1 909 615
Rörelseresultat före avskrivningar		623 481	1 626 389
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-208 486	-208 486
Rörelseresultat		414 995	1 417 903
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		8 026	11 946
Räntekostnader		-1 084 173	-1 048 705
Resultat efter finansiella poster		-661 152	381 144
Årets resultat		-661 152	381 144

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	37 808 843	38 017 329
Maskiner, inventarier och installationer	12	0	0
		37 808 843	38 017 329
Summa anläggningstillgångar		37 808 843	38 017 329
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 624	300
Övriga kortfristiga fordringar		31	536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	140 781	132 084
		160 436	132 920
Kassa och bank		818 457	1 521 895
Summa omsättningstillgångar		978 893	1 654 815
SUMMA TILLGÅNGAR		38 787 736	39 672 144

BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	6 485 000	6 485 000
Upplåtelseavgifter	6 755 000	6 755 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll	366 300	336 700
	13 606 300	13 576 700

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	907 918	556 373
Årets resultat	-661 152	381 144
	246 766	937 517

Summa eget kapital

13 853 066 **14 514 217**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	24 350 000	24 400 000
Summa långfristiga skulder		24 350 000	24 400 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	50 000	200 000
Leverantörsskulder		59 843	95 011
Skatteskulder		104 335	107 833
Övriga kortfristiga skulder		20 325	2 230
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		216 740	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	133 428	352 853
Summa kortfristiga skulder		584 670	757 927

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

38 787 736 **39 672 144**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	28 556 500	28 556 500
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-661 152	381 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		208 486	208 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-452 666	589 630
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-237 907	-13 362
Förändring av kortfristiga skulder		187 135	-68 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-503 438	508 088
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-200 000
Årets kassaflöde		-703 438	308 088
Likvida medel vid årets början		1 521 895	1 213 807
Likvida medel vid årets slut		818 457	1 521 895

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I jämförelse med föregående år har vissa poster omklassificerats vilket bör beaktas vid en jämförelse mellan åren.

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar..

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,50%
-----------	-------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 %.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll enligt underhålls- och förnyelseplanen skall göras årligen med ett belopp som styrelsen beslutar. Beloppet baseras på den upprättade underhålls- och förnyelseplanen med en framförhållning av minst 10 år

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	2 635 044	2 577 600
	Årsavgifter lokaler	49 704	420
	Hysesintäkter lokaler	0	1 260
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	42 084	42 084
		2 726 832	2 621 364
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Gemensamhetslokal	1 150	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	3 116	3 080
	Fakturerade kostnader	120	0
	Försäkringsersättning	0	64 729
	Övriga intäkter	12 921	6 831
	Försäljning av lgh 123	0	840 000
		17 307	914 640
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	44 607	335 392
	Städ	45 000	62 417
	Städning övrigt	17 150	0
	Hissbesiktning/service	10 025	35 383
	Förbrukningsmaterial	17 084	0
		133 866	433 192
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	10 059	222 893
	Reparation hiss	21 330	7 076
	Reparation värmeinstallationer	3 000	0
	Reparation markanläggningar	6 616	21 619
	Övriga reparationer	0	26 432
		41 005	278 020
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll gemens. utrymme	5 738	0
	Underhåll installationer	212 109	0
		217 847	0
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	54 635	57 444
	Fjärrvärme	433 487	447 640
	Vatten	59 996	55 961
	Sophämtning	31 765	30 090
		579 883	591 135

Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	35 297	33 419
	Förvaltningsarvode, tekniskt	61 984	0
	Självrisk/skador	440 815	0
	Tomträttsavgäld	196 600	196 600
	Förvaltningsarv. extradeb	56 349	0
	Kabel-TV/Bredband	58 794	57 866
		849 839	287 885

Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	47 190	53 235
	Fastighetsskatt lokaler	2 000	1 910
		49 190	55 145

Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Förbrukningsinventarier	711	0
	Telekommunikation	5 082	4 991
	Försäkringspremier	5 250	1 100
	Revisionsarvode	19 470	18 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	44 694	67 465
	Konsultarvoden	531	35 000
	Medlemsavgift organisationer	4 830	4 830
	Advokatkostnader	5 625	15 625
	Övriga externa tjänster	33 394	12 490
	Övriga omkostnader	46 433	13 041
		166 020	172 542

	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
	<i>JA Revisions KB</i>		
	Revisionsuppdrag	19 470	18 000
		19 470	18 000

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Arvoden och löner till styrelsen

	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
	Lön fastighetsskötsel	6 100	3 000
	Arvoden till styrelsen	66 750	74 975
	Övriga ersättningar	610	7 137
	Arbetsgivaravgifter	9 549	6 584
		83 009	91 696

Not 11	Byggnader och mark	2013	2012
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 697 200	41 697 200
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 697 200	41 697 200
	Ackumulerade avskrivningar	-3 679 871	-3 471 385
	Årets avskrivningar	-208 486	-208 486
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 888 357	-3 679 871
	Utgående planenligt restvärde	37 808 843	38 017 329
	Taxeringsvärden byggnader	28 126 000	29 176 000
	Taxeringsvärden mark	10 274 000	10 815 000
		38 400 000	39 991 000
	Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	38 200 000	39 800 000
	Lokaler	200 000	191 000
		38 400 000	39 991 000
Not 12	Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
	Inventarier		
	Ingående anskaffningsvärde	1 600	1 600
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 600	1 600
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-1 600	-1 600
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 600	-1 600
	Utgående planenligt restvärde	0	0
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
	Kabel-TV/Datakommunikation	13 982	13 682
	Försäkring	30 643	29 168
	Arvode ekonomisk förvaltning	20 151	13 725
	Arvode teknisk förvaltning	15 493	0
	Arvode fastighetsskötsel	11 362	26 359
	Tomträttsavgäld	49 150	49 150
		140 781	132 084

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	6 485 000	0	6 485 000
Upplåtelseavgifter	6 755 000	0	6 755 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	336 700	29 600 *	366 300
	13 576 700		13 606 300
Balanserat resultat	-556 373	-351 544	-907 917
Resultat föregående år	-381 144	381 144	0
Årets resultat	0	661 152	661 152
	-937 517		-246 765
* Avsättning enligt stämmobeslut		120 000	
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-90 400	
		29 600	

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
* Nordea	2,168%	Stibor 90-dag + marg	9 000 000	9 000 000
Nordea	2,734%	Rörlig ränta	8 600 000	8 600 000
* Nordea	2,168%	Stibor 90-dag + marg	6 800 000	7 000 000
Nästa års amortering			-50 000	-200 000
			24 350 000	24 400 000

* Lånen är placerade hos Nordea via ränteswap enligt följande:

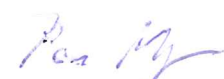
Bank	Stibor-90	Swap ränta	Villkorsändring	Belopp
Nordea	1,216%	3,97%	2018-06-15	9 000 000
Nordea	1,216%	4,23%	2016-12-15	6 800 000

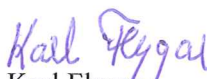
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Räntekostnader	41 548	42 544
Arbetsgivaravgifter/social avgifter	9 005	0
El	4 700	5 164
Fjärrvärme	54 675	68 513
Vatten	0	2 741
Städning	5 000	5 000
Revisionsarvode	18 500	18 500
Övrigt	0	210 391
	133 428	352 853

Stockholm den 9 / 4 2014


Ann Marie Kölare
Ordförande


Violet Barud
Ledamot


Per Magnusson
Ledamot


Karl Flygar
Ledamot


Sten Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2014
JA Revisions KB


Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Idun 1

Org.nr 769600-6381

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Idun 1 år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Idun 1 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

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

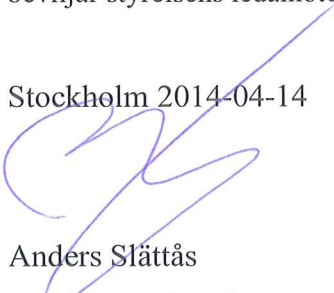
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-04-14

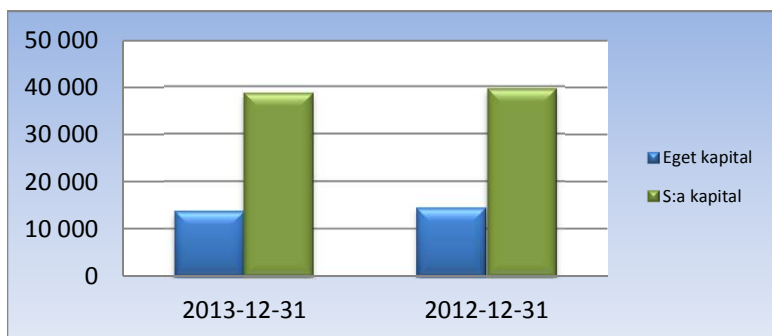


Anders Slättås

Auktoriserad revisor

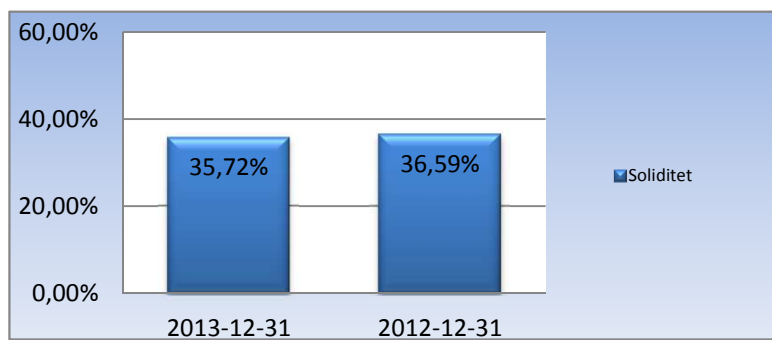
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

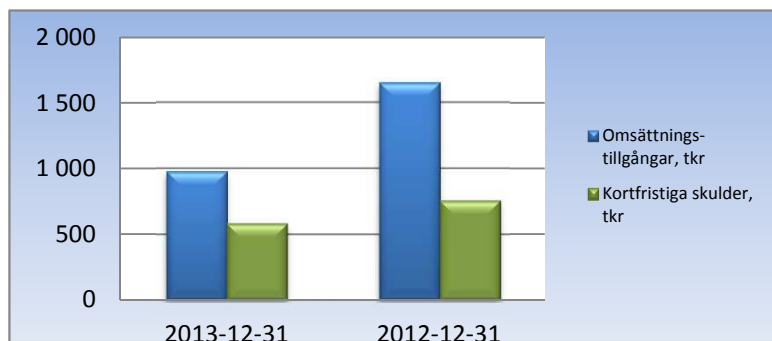


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

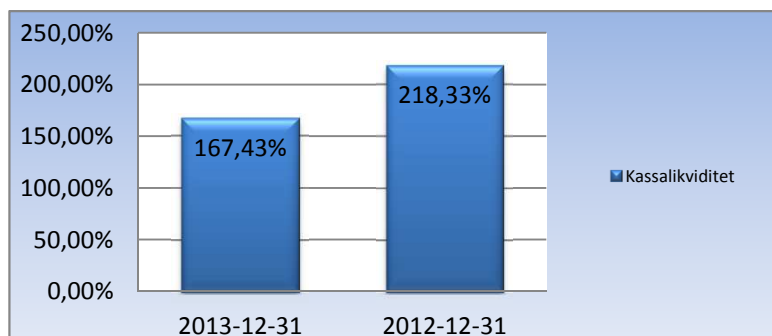


Kassalikviditet



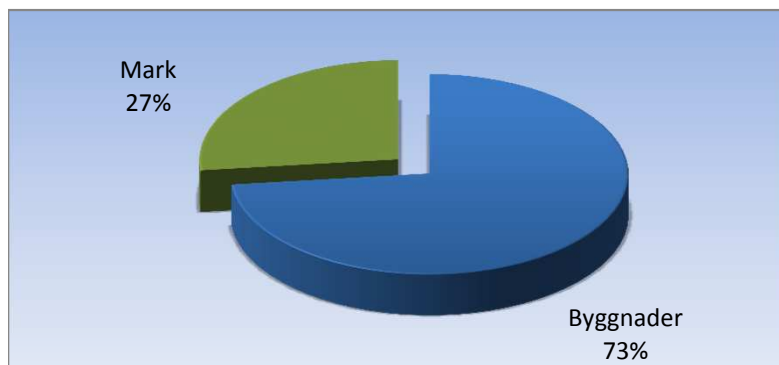
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

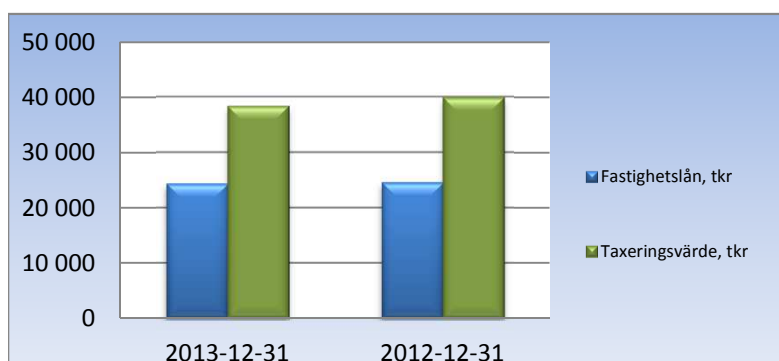
Taxeringsvärde



Kommentar

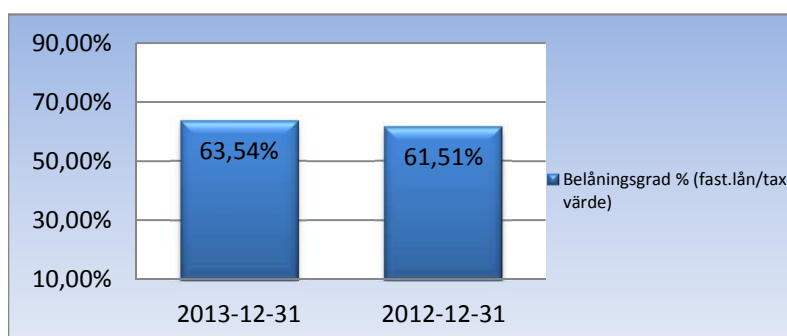
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

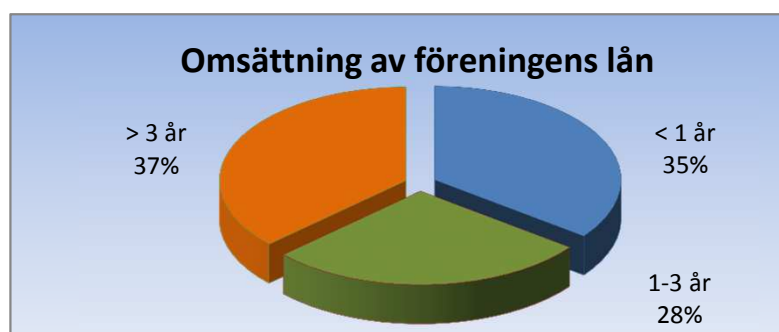


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

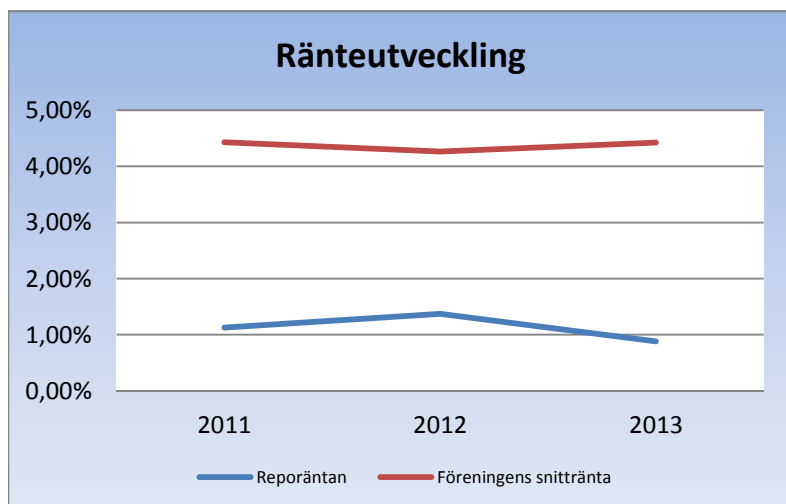


Kommentar

Lånens eller Swapparnas villkorsändring från 2013-12-31.

Årsredovisningen i bilder

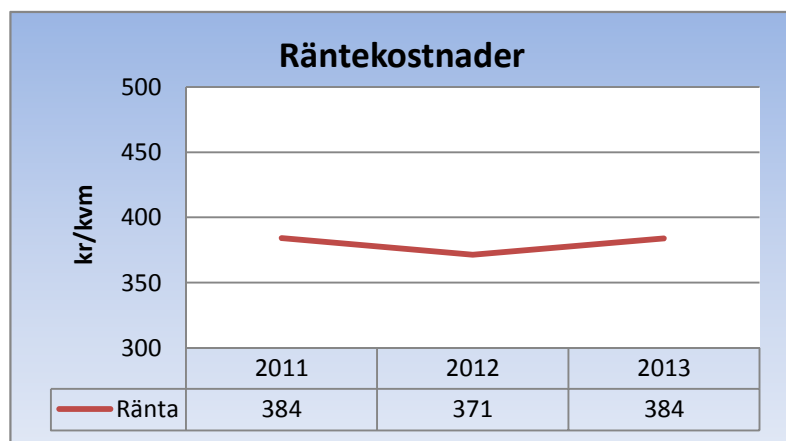
Ränteutveckling



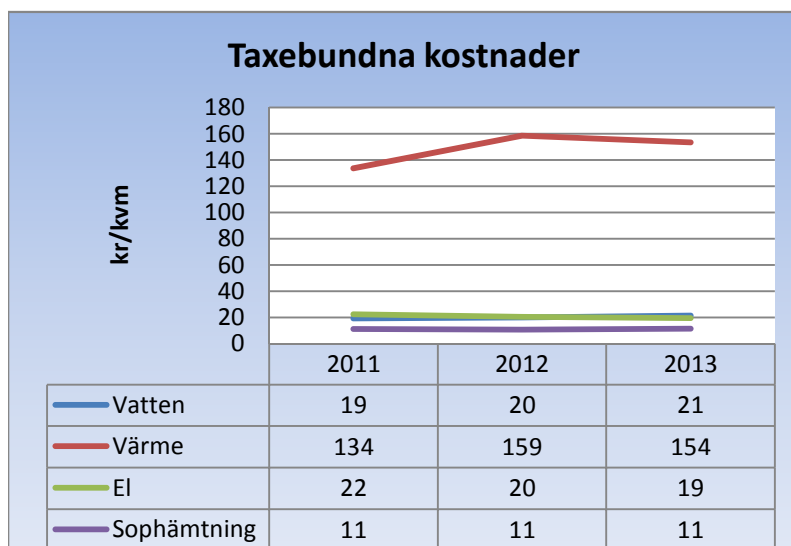
Kommentar

Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

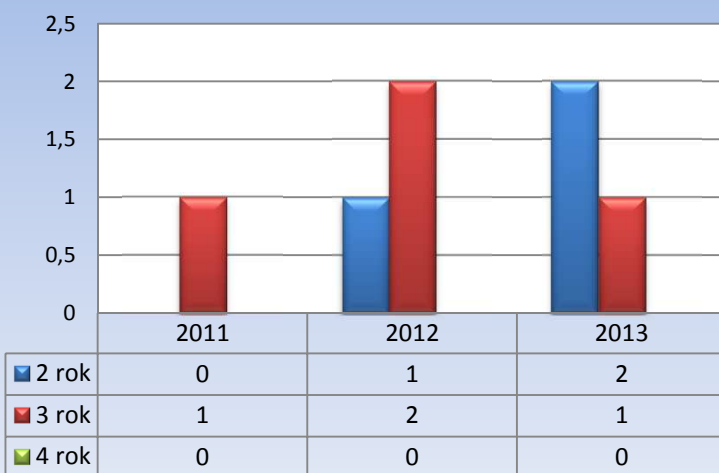


Kommentar

Årsredovisningen i bilder

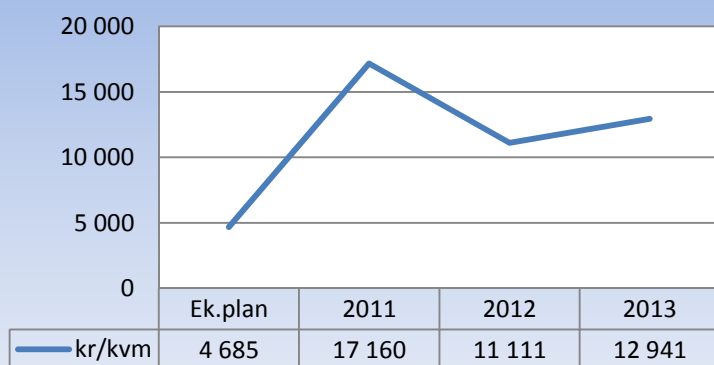
Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser och upplåtelseavgifter.

Rörelsens intäkter

Årsavgifter & hyror

Hysesintäkter, garage o p platser	43
Övriga hyresintäkter	3
Årsavgifter, bostäder	2 714
Årsavgifter, lokaler	52
*S:a årsavgifter & hyror	2 812

Övriga rörelseintäkter

Gemensamhetslokal	16
Överlåtelseavgift	2
Pantsättningsavgift	1
Övriga ersättn./intäkter	10
*S:a övriga rörelseintäkter	29
**S:a rörelsens intäkter	2 841

Rörelsens kostnader

Fastighetsskötsel

Förbrukningsmaterial	-15
Fastighetsskötsel, entreprenad	-46
Städning	-67
*S:a fastighetsskötsel	-128

Reparationer

Rep övriga utgifter	-50
*S:a reparationer	-50

Underhåll

Underhåll badrum	-530
Underhåll övriga utgifter	-25
*S:a underhåll	-555

Taxebundna utgifter & uppv.

El	-59
Fjärrvärme	-469
Vatten	-57
Sophämtning	-32
*S:a taxebundna utgift. & uppv.	-616

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkringar	-37
Skador/självrisker	-8
Tomträttsavgäld	-203
Kabel-TV/Bredband	-60
Teknisk förvaltning (avtal)	-67
Förvaltningsarv.extradeb	-43
*S:a övriga driftkostnader	-418

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt bostäder	-48
Fastighetsskatt lokaler	-2
*S:a fastighetsskatt	-50

Administrativa kostnader

Övr förbrukning.inv/mtrl	-2
Förbrukningsinventarier	-3
Telekommunikation	-6
Porto/bud	-5
Kostnader för styrelsemöten o dyl	-5
Revisionsarvoden	-20
Förvaltn.arvode, kameral	-45
Förvaltn.arvode, kameral, extradeb	-5
Överlåtelseavgift	-2
Pantsättningsavgift	-1
Övriga förvaltningskostnader	-10
Advokat-& rättegångskostn.	-6
Övriga externa tjänster	-10
Medlems- och föreningsavgifter	-6
Övriga externa kostnader	-5
*S:a administrativa kostnader	-131

Personalkostnader

Löner kollektivanställda	-5
Styrelsearvode	-72
Lagstadgade arb.giv.avg.	-21
*S:a personalkostnader	-98

S:a rörelsens kostnader -2 047**S:a res. före avskrivningar 794****Avskrivningar**

Avskr byggnader	-208
*S:a avskrivningar	-208

****S:a res. efter avskrivningar 586****Finansiella intäkter/kostnader**

Räntekostnader f långfr skulder	-1 040
*S:a finansiella int/kostnader	-1 040

Resultat -454

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

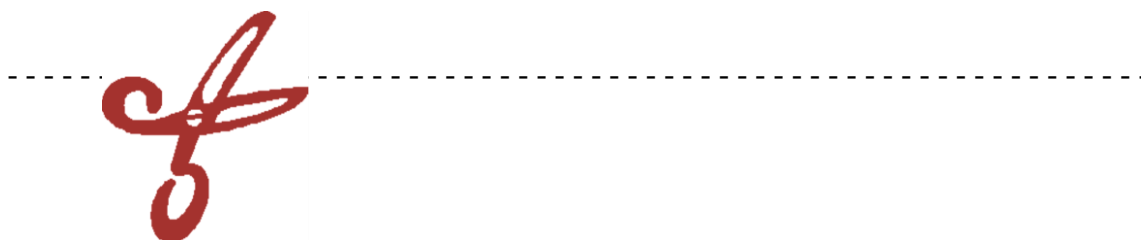
Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)