
Årsredovisning

BRF NUNNEBANAN
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716402-1581

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF NUNNEBANAN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jenny Gustafsson	Ordförande	Stämman	2014
Tobias Eriksson	Vice ordförande	Stämman	2015
Boel Wennerlund	Sekreterare	Stämman	2015
Ida Flinck	Ledamot	Stämman	2015
Susanna Nilsson	Ledamot	Stämman	2014

Styrelsesuppleanter

Anders Andersson	Suppleant	Stämman	2015
Ann-Britt Jonsson	Suppleant	Stämman	2014
Björn Carlsson	Suppleant	Stämman	2015

I tur att avgå är ledamöterna Jenny Gustafsson och Susanna Nilsson samt suppleanten Ann-Britt Jonsson.

Ordinarie revisorer

Ylva Söderström	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Ingrid Andersson	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Olof Hellergren	Stämman
-----------------	---------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stavsjö 2:156 i Nyköpings kommun med därpå uppförda byggnader med 33 lägenheter varav 5 är upplåtna som förskola. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Almqvists väg 1 A-E, 11-25, 2-22 samt Nunnebanan 7-29 samt 36-38 i Stavsjö.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
5	8	20

Total bostadsarea:	2 732 kvm
Total lokalarea:	320 kvm

Årets taxeringsvärde	13 728 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 728 000 kr



Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 74 tkr och planerat underhåll för 115 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 374 tkr för de närmaste 3 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 125 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 409 tkr, 23 tkr lägre än enligt budget.

Föreningen har i kommande års budget räknat med att byta 2 st pannor, 3 st garageportar, underhålla förråd genom sanering av fukt, uppgradera kabel-tv samt lägga fallmatta under gungställning. Kostnaden för detta beräknas uppgå till ca 425 tkr, dessa medel tas ur underhållsfonden.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 april 2013. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 48

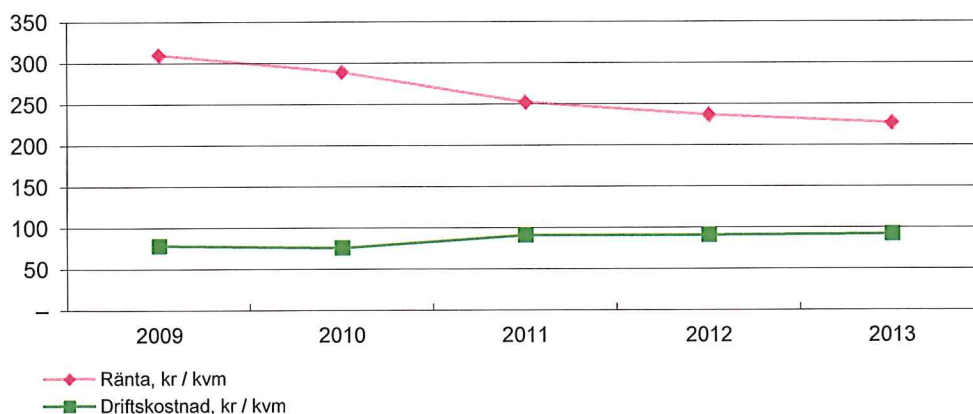
Ekonomi

Årets resultat efter fondförändring är lägre än föregående år, detta beror främst på högre kostnader för reparationer.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat marginellt jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. lägre genomsnittsränta under året.

Styrelsen har omarbetat avskrivningsplanen med ändrad avskrivningsplan från 60 år till 100 år och avskrivningsprincipen från progressiv avskrivning till linjär avskrivning vilket innebär en årlig avskrivning med 253 tkr de kommande 77 åren.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	1 858	1 845	1 844	1 828	1 875
Årets resultat	309	356	196	275	121
Resultat efter fondförändringar	15	56	5	39	- 12
Balansomslutning	21 940	21 997	21 691	21 731	21 677
Soliditet %	22%	21%	19%	19%	17%
Likviditet %	526%	379%	412%	364%	307%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	551	551	551	551	551
Driftskostnad, kr / kvm	92	91	91	76	78
Ränta, kr / kvm	227	236	252	289	310
Underhållsfond, kr / kvm	695	598	467	405	327
Lån, kr / kvm	5 501	5 577	5 652	5 727	5 803

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 2,17%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 551 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Canal Digital och SPA	Kabel-tv



Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	238 948
Årets resultat före fondförändring	308 918
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-409 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>115 072</u>
Summa överskott	253 937

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	253 937
----------------------------	---------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

✓

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 790 292	1 786 080
Övriga avgifter	2	65 295	58 433
Övriga förvaltningsintäkter		2 719	160
		<u>1 858 306</u>	<u>1 844 673</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 74 249	- 12 331
Planerat underhåll	4	- 115 072	- 110 000
Fastighetsavgift/skatt		- 102 960	- 102 204
Driftkostnader	5	- 280 648	- 276 708
Övriga kostnader		- 300	- 1 156
Personalkostnader	6	- 75 616	- 75 593
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 253 000	- 230 000
		<u>- 901 845</u>	<u>- 807 992</u>
Rörelseresultat		956 461	1 036 681
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	8	44 443	40 785
Räntekostnader och liknande poster	9	- 691 986	- 721 414
		<u>- 647 543</u>	<u>- 680 629</u>
Årets resultat		308 918	356 052
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 409 000	- 410 000
Ianspråktagande av underhållsfond		115 072	110 000
Förändring av underhållsfond		<u>- 316 928</u>	<u>- 300 000</u>
Resultat efter fondförändring		14 990	56 052

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	19 381 368	19 634 368
Summa anläggningstillgångar		19 381 368	19 634 368
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		—	18 815
Övriga fordringar		309	317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	71 150	62 315
		71 459	81 447
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	2 150 000	1 700 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		334 977	579 492
		336 977	581 492
Summa omsättningstillgångar		2 558 436	2 362 939
SUMMA TILLGÅNGAR		21 939 804	21 997 307

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 518 758	2 518 758
Underhållsfond		2 120 289	1 826 361
		<u>4 639 047</u>	<u>4 345 119</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		238 948	182 896
Årets resultat		308 918	356 052
Avsättning till underhållsfond		- 409 000	- 410 000
Ianspråktagande av underhållsfond		115 072	110 000
		<u>253 937</u>	<u>238 948</u>
Summa eget kapital		4 892 984	4 584 067
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	16 560 000	16 790 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	14	230 000	230 000
Leverantörsskulder		63 951	84 195
Skatteskulder		8 596	8 627
Övriga kortfristiga skulder	15	21 932	179 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	162 341	121 163
		<u>486 820</u>	<u>623 240</u>
Summa skulder		17 046 820	17 413 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 939 804	21 997 307
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		34 301 000	34 301 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:1 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 17 272 434 kr.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplannen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2089

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 504 893	1 504 899
Årsavgifter, lokaler	285 399	281 181
	<u>1 790 292</u>	<u>1 786 080</u>

Not 2 Övriga avgifter

Vattenavgifter	65 295	58 433
----------------	--------	--------

Not 3 Reparationer

Installationer	–	1 163
Vatten/Avlopp	–	8 372
Värme	30 915	1 646
Elinstallationer	–	1 150
Tele/TV/Porttelefon	18 015	–
Gårdar och grönanläggningar (trädfällning)	25 319	–
	<u>74 249</u>	<u>12 331</u>

Not 4 Planerat underhåll

Värme	79 572	110 000
Gårdar och grönanläggningar (lekplats)	35 500	–
	<u>115 072</u>	<u>110 000</u>

Not 5 Driftkostnader

Vägavgifter, arrende	17 250	23 000
Företagsförsäkring	40 506	34 374
Förvaltningsarvode	59 388	49 442
Kabel-TV	23 272	22 528
Juridiska kostnader	1 625	2 419
Arvode, yrkesrevisorer	15 500	16 500
Övriga förvaltningskostnader	3 668	3 471
Övriga utgifter, köpta tjänster	–	10 750
Snö- och halkbekämpning	–	825
Förbrukningsmateriel	2 123	2 061
Vatten	47 911	42 180
El	17 461	18 461
Sophantering	51 944	50 697
	<u>280 648</u>	<u>276 708</u>

Not 6 Personalkostnader**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	56 960	59 460
Valberedning	1 280	650
Föreningsvald revisor	1 280	650
Summa	59 520	60 760
Sociala kostnader	16 096	14 833
	75 616	75 593

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	253 000	230 000
-----------	---------	---------

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	422	526
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	44 021	40 237
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	22
	44 443	40 785

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	691 986	721 414
-------------------------------	---------	---------

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

Vid årets början		
Byggnader	27 236 093	27 236 093
Mark	153 370	153 370
Summa anskaffningsvärden	27 389 463	27 389 463

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 867 095	-1 637 095
	-1 867 095	-1 637 095

Årets avskrivning byggnader

	- 253 000	- 230 000
--	-----------	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	-2 120 095	-1 867 095
--	------------	------------

Ackumulerade nedskrivningar

Vid årets början	-5 888 000	-5 888 000
Summa ackumulerade nedskrivningar	-5 888 000	-5 888 000

Restvärde enligt plan vid årets slut

	19 381 368	19 634 368
--	------------	------------

Varav

Byggnader	19 227 998	19 480 998
Mark	153 370	153 370

A

Forts not 10

Taxeringsvärden

bostäder

varav byggnader

13 728 000	13 728 000
10 296 000	10 296 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 213	9 156
Förutbetalda försäkringspremier	42 521	34 721
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 764	12 248
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 452	2 019
Övrigt	5 200	4 171
	<u>71 150</u>	<u>62 315</u>

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 150 000	1 700 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 050 000	2,00	2014-02-27
90 dagar	550 000	1,95	2014-01-19
90 dagar	550 000	1,95	2014-01-27

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 518 758	1 826 361	- 117 104	356 052
Disposition enl årsstämmobeslut			356 052	- 356 052
Avsättning till underhållsfond		409 000	- 409 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 115 072	115 072	
Årets resultat				308 918
Vid årets slut	2 518 758	2 120 289	- 54 980	308 918

Not 14 Fastighetslån

Fastighetslån	16 790 000	17 020 000
Avgår nästa års amortering	- 230 000	- 230 000
Skuld vid årets slut	<u>16 560 000</u>	<u>16 790 000</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,09%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
AB VENARV	4,45%	2015-04-30	1 380 000		230 000	1 150 000
SBAB	3,49%	2015-09-04	7 820 000			7 820 000
SBAB	4,58%	2014-11-05	7 820 000			7 820 000
			<u>17 020 000</u>		<u>230 000</u>	<u>16 790 000</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 230 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 920 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 15 640 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

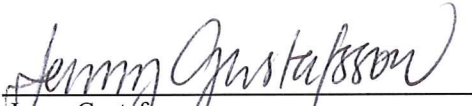
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	21 932	19 040
Hyses och avgiftsfördran	—	50
Avräkning LÅN	—	160 165
	<u>21 932</u>	<u>179 255</u>

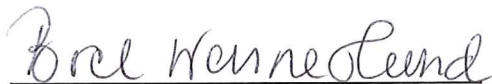
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 529	12 534
Upplupna elkostnader	1 856	1 856
Upplupna revisionsarvoden	16 625	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	135 331	91 773
	<u>162 341</u>	<u>121 163</u>

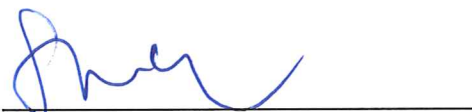
Stavsjö 2014-02-06


Jenny Gustafsson


Tobias Eriksson

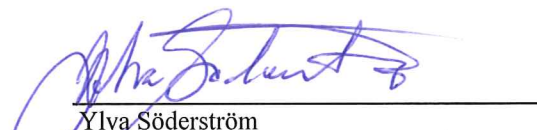

Boel Wennerlund


Ida Flinck


Susanna Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 februari 2014


Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Ylva Söderström
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Nunnebanan, org. nr 716402-1581

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Nunnebanan för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Nunnebanans 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Nunnebanan 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

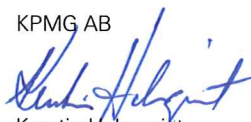
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Norrköping den 11 februari 2014

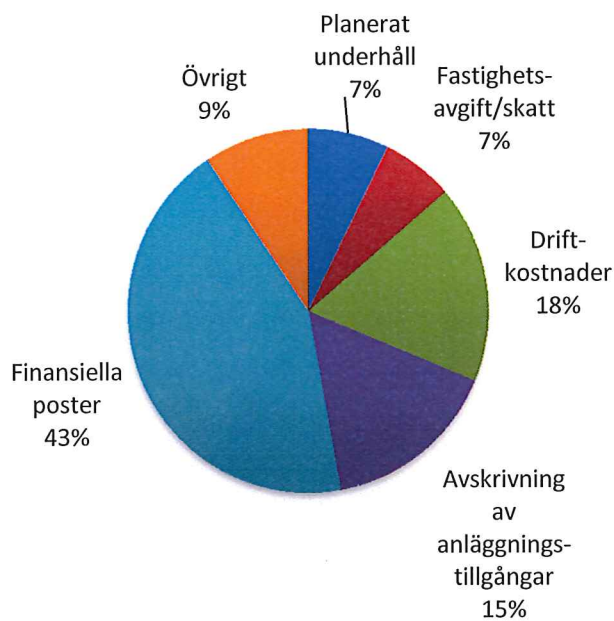
KPMG AB


Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor

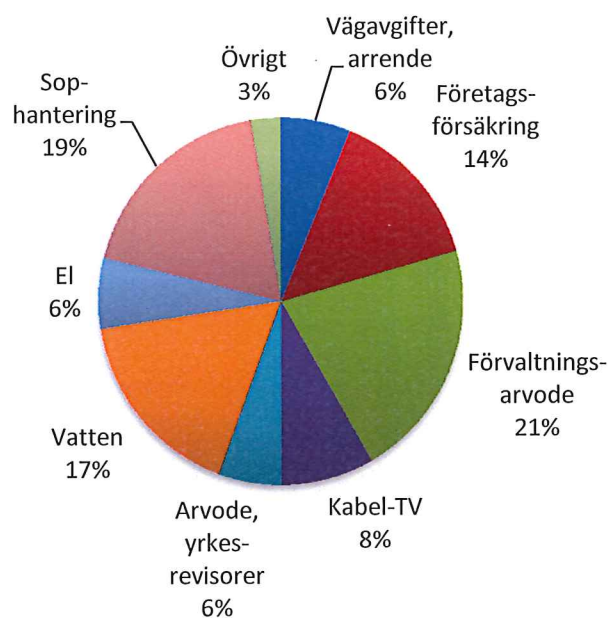

Ylva Söderström

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	74 249	12 331
Planerat underhåll	115 072	110 000
Fastighetsavgift/skatt	102 960	102 204
Driftkostnader	280 648	276 708
Övriga kostnader	300	1 156
Personalkostnader	75 616	75 593
Avskrivning av anläggningstillgångar	253 000	230 000
Finansiella poster	691 986	721 414
Summa kostnader	1 593 831	1 529 406



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Vägavgifter, arrende	17 250	23 000
Företagsförsäkring	40 506	34 374
Förvaltningsarvode	59 388	49 442
Kabel-TV	23 272	22 528
Juridiska kostnader	1 625	2 419
Arvode, yrkesrevisorer	15 500	16 500
Övriga förvaltningskostnader	3 668	3 471
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	10 750
Snö- och halkbekämpning	0	825
Förbrukningsmateriel	2 123	2 061
Vatten	47 911	42 180
El	17 461	18 461
Sophantering	51 944	50 697
Summa driftkostnader	280 648	276 708



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

2732

2732

Kr / kvm

Kr / kvm

Vägavgifter, arrende	6	8
Företagsförsäkring	15	13
Förvaltningsarvode	22	18
Kabel-TV	9	8
Juridiska kostnader	1	1
Arvode, yrkesrevisorer	6	6
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	4
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	18	15
El	6	7
Sophantering	19	19
Summa driftkostnader	103	101