

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen VDSU Fasaden

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 1994-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-02 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pelikanen 3	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

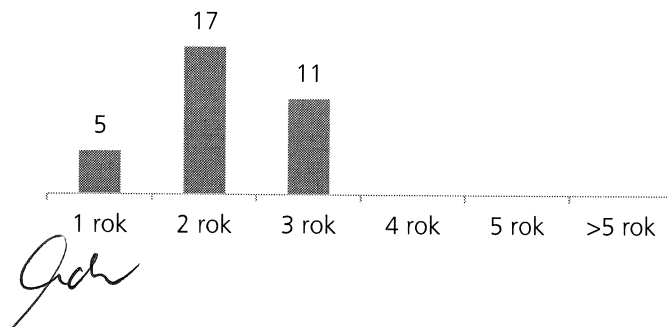
Fastigheterna bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 431 m<sup>2</sup>, varav 2 068 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 363 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Mainly Raw	53 m <sup>2</sup>	2015-12-31
Gummesson Coaching AB	38 m <sup>2</sup>	2015-01-31
Chutney Bar & Matsalar AB	171 m <sup>2</sup>	2014-09-30
Lovestore HB	12 m <sup>2</sup>	2014-09-30
Reikimusic Studios HB	38 m <sup>2</sup>	2015-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Övrigt	Styrelserum källare Bondeg.6

#### **Byggnadens tekniska status**

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ommålning trapphus	2013	Bondegatan 6
Ommålning trapphus	2011 - 2012	Katarina bangata 19
Nya balkonger	2008	
Rörstambyte	1999	
Hissar installerades	1999	
Nyinstallation hiss	1999	
Elstambyte	1999	
Omläggning av tak	1999	
Omputsning av fasad	1999	

#### **Förvaltning**

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen VDSU Fasaden
Takskottning	WM-Tak
Trappstädning	Städpoolen
Sophämtning	Sita Sverige AB
Sopsug	Trafikkontoret avd avfall
Hyra mark sopsug trottoar	Stockholms Gatu och fastighetskontor
Hiss service	Otis AB
Fjärrvärme	AB Fortum värme
Elnät	Fortum Markets AB
Elförbrukning	Energibolaget i Sverige AB
Sotning	Peter Sotare AB
Vatten	Stockholm vatten AB
Tomträttsavtal	Stockholms markkontor
Entré mattor	Antarctic städ AB
Nödtelefoner hiss	Teliasonera Sverige AB
Tv nät service	Com Hem AB
OVK	Peter Sotare AB
Rökkluckor service	Brandskyddsbutiken

#### **Medlemmar**

Medlemslägenheter: 31 st.

Överlåtelse under året: 1 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

### Styrelsen

Lars Peter Stark	Ledamot	Ordförande
Ywonne Elisabet Duberg Stark	Ledamot	
Bengt Rejhed	Ledamot	
Per Eric Anders Asplund	Ledamot	
Jan Rune Ekström	Ledamot	
Johan Olof Sundström	Suppleant	
Lars Urban Sköld	Suppleant	

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Rejhed, Lars Peter Stark och Ywonne Elisabet Duberg Stark.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Anita Deurell	Ordinarie Extern	Revaco Revision AB
---------------	------------------	--------------------

### Valberedning

Ingrid Ekström	Sammanställande
Jonny Ström	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-23.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ommålningen av trapphuset Bondegatan 6 slutfördes.

Vi gjorde en avbetalning på föreningens lån med 200 000:-

De sista mätningarna av markradon är nu gjorda. Det finns inte längre några förhöjda radonvärden i fastigheten.

Vi renoverade rökluckorna och avtalade om årlig besiktning av rökluckorna.

Vi hade en grillfest efter årsstämman som lockade drygt 20 personer.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

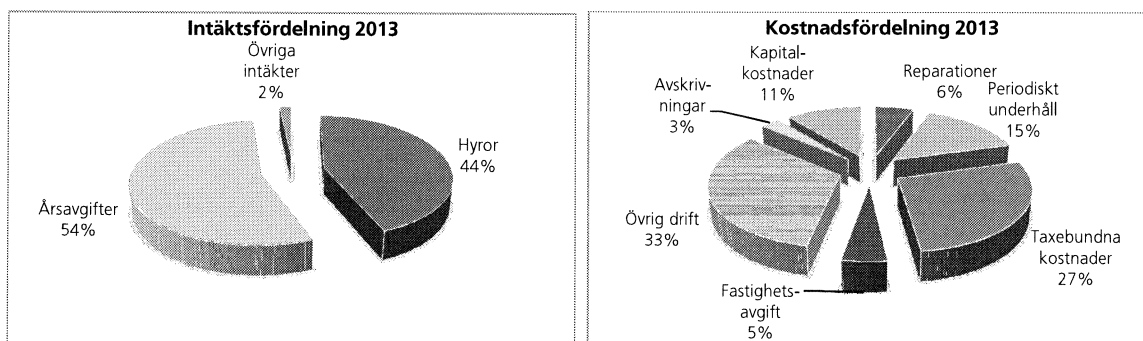
Inga större underhållsarbeten är planerade.



### Föreningens ekonomi

Vi betalade av 200 000:- på föreningens lån under året. Föreningen har nu 8 800 000:- i lån på fastigheten

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 068 m<sup>2</sup> bostäder och 363 m<sup>2</sup> lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	589	606	606	604
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 438	2 390	2 266	1 911
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 324	4 552	4 552	4 865
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	24	38	46
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	171	172	161	174
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	22	19	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	100	126	119	103

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	14 813
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-551 775
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-169 830
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-706 792</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

234 173

**-472 619**

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	2 164 070	2 145 321
Övriga rörelseintäkter		38 998	36 466
		<b>2 203 068</b>	<b>2 181 787</b>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	Not 2	-209 562	-258 750
Reparationer		-122 841	-106 221
Periodiskt underhåll		-325 983	-326 473
Taxebundna kostnader		-603 867	-566 345
Övriga driftskostnader		-314 022	-312 304
Fastighets katt/Fastighetsavgift		-104 030	-95 045
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-121 946	-139 334
Personalkostnader		-79 454	-85 160
Avskrivningar		-64 136	-64 136
		<b>-1 945 841</b>	<b>-1 953 768</b>

**RÖRELSERESULTAT**

**257 227**

**228 019**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		1 696	1 774
Räntekostnader		-244 110	-297 904
		<b>-242 414</b>	<b>-296 130</b>

**ÅRETS RESULTAT**

**14 813**

**-68 111**



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader	39 454 377	39 504 420
Maskiner och inventarier	34 089	48 183
	<b>39 488 466</b>	<b>39 552 602</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>39 488 466</b>	<b>39 552 602</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	9	11
Skattefordringar	0	63 608
Övriga fordringar	6 539	6 013
Förutbetalda kostnader	56 935	117 974
	<b>63 483</b>	<b>187 606</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	4 754	4 636
SBC klientmedel i SHB	996 075	1 002 866
	<b>1 000 829</b>	<b>1 007 503</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 064 312</b>	<b>1 195 109</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>40 552 778</b>	<b>40 747 711</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		29 742 597	29 742 597
Upplåtelseavgifter		1 840 441	1 840 441
Fond för yttre underhåll	Not 7	234 173	390 816
		<b>31 817 211</b>	<b>31 973 854</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-721 605	-810 137
Årets resultat		14 813	-68 111
		<b>-706 792</b>	<b>-878 248</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 110 419</b>	<b>31 095 606</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga fonder (balkonger)	Not 8	117 990	94 905
		<b>117 990</b>	<b>94 905</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	8 800 000	9 000 000
		<b>8 800 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		72 121	110 019
Övriga kortfristiga skulder		68 455	41 479
Upplupna kostnader	Not 10	194 702	232 486
Förutbetalda avgifter och hyror		189 091	173 216
		<b>524 369</b>	<b>557 200</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>40 552 778</b>	<b>40 747 711</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	11 600 000	11 600 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

*Gaw*

### 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 periodiseringar 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
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,10%	0,10%
Balkong/terrass	3,33%	3,33%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Inventarier	20%	20%

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

<b>Not 1</b>	2013	2012
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 198 689	1 198 689
Hysesintäkter	965 382	946 632
	<b>2 164 070</b>	<b>2 145 321</b>

<b>Not 2</b>	2013	2012
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	67 045	53 922
Fastighetsskötsel beställning	0	7 175
Snöröjning/sandning	9 343	81 877
Städning entreprenad	58 712	57 036
Städning enligt beställning	0	5 147
Mattvätt/Hyrmattor	10 588	11 177
Sotning	0	9 403
Hissbesiktning	2 518	2 302
Myndighetstillsyn	980	2 375
Bevakning	4 494	5 822
Gemensamma utrymmen	181	2 622
Gård	23 283	0
Serviceavtal	17 853	15 876
Förbrukningsmateriel	59	341
Störningsjour och larm	0	3 677
Brandskydd	14 506	0
	<b>209 562</b>	<b>258 750</b>



<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	7 736	0
Tvättstuga	5 770	3 529
Sophantering/återvinning	4 596	1 787
Källare	0	24 817
Entré/trapphus	38 056	12 868
Lås	14 946	611
VVS	10 279	0
Elinstallationer	1 069	0
Hiss	34 363	14 323
Fasad	0	10 724
Mark/gård/utemiljö	0	8 579
Skador/klotter/skadegörelse	6 026	28 984
	<b>122 841</b>	<b>106 221</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Entré/trapphus	325 983	265 198
Tak	0	61 275
	<b>325 983</b>	<b>326 473</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	86 763	57 105
Värme	414 544	408 588
Vatten	51 862	52 186
Sophämtning/renhållning	48 013	48 467
Grovsopor	2 684	0
	<b>603 867</b>	<b>566 345</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	42 632	40 973
Tomträttsavgäld	260 100	260 100
Kabel-TV	9 521	9 328
Bredband	1 769	1 903
	<b>314 022</b>	<b>312 304</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>104 030</b>	<b>95 045</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	3 897	3 567
Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 500
Föreningskostnader	4 250	2 964
Styrelseomkostnader	6 850	6 697
Fritids och Trivselkostnader	2 240	0
Förvaltningsarvode	83 424	69 860
Förvaltningsarvoden övriga	1 005	8 420
Administration	2 689	3 030
Korttidsinventarier	0	22 672
Konsultarvode	221	4 755
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 870	4 870
	<b>121 946</b>	<b>139 334</b>

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	61 750	64 800
Sociala kostnader	17 704	20 360
	<b>79 454</b>	<b>85 160</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	39 785	39 785
Förbättringar	10 258	10 258
Inventarier	14 093	14 093
	<b>64 136</b>	<b>64 136</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 945 842</b>	<b>1 953 768</b>
<b>Not 3</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>BYGGNADER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	40 015 640	40 015 640
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>40 015 640</b>	<b>40 015 640</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-511 220	-461 177
Årets avskrivningar enligt plan	-50 043	-50 043
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-561 263</b>	<b>-511 220</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>39 454 377</b>	<b>39 504 420</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	24 760 000
Taxeringsvärde mark	25 610 000	24 040 000
	<b>56 610 000</b>	<b>48 800 000</b>
<b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>		
Bostäder	50 200 000	43 800 000
Lokaler	6 410 000	5 000 000
	<b>56 610 000</b>	<b>48 800 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	70 466	70 466
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>70 466</b>	<b>70 466</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-22 284	-8 190
Årets avskrivningar enligt plan	-14 093	-14 093
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-36 377</b>	<b>-22 283</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>34 090</b>	<b>48 183</b>

<b>Not 5</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	41 900	38 822
Kabel-TV	2 502	2 340
Tomträttsavgäld	0	65 025
Bredband	0	161
Tele- och datakommunikation	324	324
Elkostnader	7 725	11 303
Vattenkostnader	4 484	0
	<b>56 935</b>	<b>117 975</b>

<b>Not 6</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>	
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	29 742 597	0	0	29 742 597
Upplåtelseavgifter	1 840 441	0	0	1 840 441
Fond för yttre underhåll	234 173	169 830	-326 473	390 816
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>31 817 211</b>	<b>169 830</b>	<b>-326 473</b>	<b>31 973 854</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-721 605	-169 830	258 362	-810 137
Årets resultat	14 813	14 813	68 111	-68 111
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-706 792</b>	<b>-155 017</b>	<b>326 473</b>	<b>-878 248</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>31 110 419</b>	<b>14 813</b>	<b>0</b>	<b>31 095 606</b>

*Joh*

<b>Not 7</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	390 816	670 422
Reservering enligt stadgar	169 830	146 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-326 473	-426 006
<b>Vid årets slut</b>	<b>234 173</b>	<b>390 816</b>

<b>Not 8</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Övriga fonder</b>		
Vid årets början	94 905	71 618
Reservering	23 085	23 287
<b>Vid årets slut</b>	<b>117 990</b>	<b>94 905</b>

<b>Not 9</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	2,950 %	3 000 000	3 000 000	2016-10-30
Stadshypotek AB	2,500 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
Stadshypotek AB	2,660 %	3 000 000	3 000 000	2014-12-01
Stadshypotek AB	2,370 %	1 300 000	1 500 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 800 000</b>	<b>9 000 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>8 800 000</b>	<b>9 000 000</b>	


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 800 000 kr.

**Not 10**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
El	3 508	734
Värme	54 887	67 508
Sophämtning	3 591	2 608
Extern revisor	12 500	12 500
Arvoden	66 750	66 000
Sociala avgifter	20 973	20 737
Ränta	32 493	35 575
Snöröjning/sandning	0	26 824
	<b>194 702</b>	<b>232 486</b>

STOCKHOLM den / 2014



Per Eric Anders Asplund  
Ledamot



Jan Rune Ekström  
Ledamot



Lars Peter Stark  
Ledamot



Ywonne Elisabet Duberg Stark  
Ledamot



Bengt Rejhed  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2014



Anita Deurell  
Extern revisor

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen VDSU Fasaden**  
**org.nr. 769600-1853**

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för VDSU Fasaden 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 bostadsrättsföreningens 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 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 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 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 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 ersättningskyldig 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 maj 2014



Anita Deurell

Auktoriserad revisor

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2014</b>	<b>Utfall 2013</b>	<b>Budget 2013</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 198 700	1 198 689	1 199 000
Hyror bostäder	130 800	130 778	128 000
Hyror lokaler momspliktiga	811 600	811 576	797 000
Hyror lokaler	23 000	23 028	23 000
Elintäkter moms	6 000	6 000	6 000
Värmeintäkter	30 000	29 930	29 900
Öresutjämning	0	41	0
Övriga intäkter	0	3 027	0
	<b>2 200 100</b>	<b>2 203 068</b>	<b>2 182 900</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-57 800	-67 045	-55 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	0	-15 000
Snöröjning/sandning	-35 000	-9 343	-35 000
Städning entreprenad	-60 600	-58 712	-59 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-11 500	-10 588	-11 500
Sotning	0	0	-5 000
Hissbesiktning	-2 600	-2 518	-3 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-980	0
Bevakning	-5 000	-4 494	0
Gemensamma utrymmen	0	-181	0
Gård	0	-23 283	0
Serviceavtal	-18 200	-17 853	-16 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-59	-1 000
Brandskydd	0	-14 506	0
	<b>-213 700</b>	<b>-209 563</b>	<b>-205 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	-7 736	-70 000
Tvättstuga	0	-5 770	0
Sophantering/återvinning	0	-4 596	0
Entré/trapphus	0	-38 056	0
Lås	0	-14 946	0
VVS	0	-10 279	0
Elinstallationer	0	-1 069	0
Hiss	0	-34 363	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 026	0
	<b>-100 000</b>	<b>-122 841</b>	<b>-70 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	100 000
Entré/trapphus	0	-325 983	220 000
	<b>0</b>	<b>-325 983</b>	<b>320 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-92 500	-86 763	-66 500
Värme	-430 000	-414 544	-401 000
Vatten	-53 000	-51 862	-57 000
Sophämtning/renhållning	-47 700	-48 013	-50 000
Grovsopor	0	-2 684	0
	<b>-623 200</b>	<b>-603 867</b>	<b>-574 500</b>



**Övriga driftskostnader**

Försäkring	-43 200	-42 632	-41 700
Tomträttsavgäld	-260 100	-260 100	-260 100
Kabel-TV	-9 600	-9 521	-9 500
Bredband	-2 000	-1 769	-2 000
	<b>-314 900</b>	<b>-314 022</b>	<b>-313 300</b>

**Fastighetskatt**

Fastighetskatt/kommunal avg.	-104 200	-104 030	-96 900
	<b>-104 200</b>	<b>-104 030</b>	<b>-96 900</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Tele och datakommunikation	-4 000	-3 897	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 800	-12 500	-12 800
Föreningskostnader	-2 000	-4 250	-2 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-6 850	-4 000
Fritids och Trivselkostnader	-2 000	-2 240	0
Förvaltningsarvode	-86 500	-83 424	-73 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-1 005	-5 000
Administration	-2 000	-2 689	-2 000
Konsultarvode	0	-221	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 870	-5 000
	<b>-123 300</b>	<b>-121 946</b>	<b>-107 800</b>

**Personalkostnader**

Styrelsearvode	-66 600	-61 750	-66 800
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-17 704	-21 000
	<b>-87 600</b>	<b>-79 454</b>	<b>-87 800</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnad	-39 800	-39 785	-39 800
Förbättringar	-10 300	-10 258	-10 300
Inventarier	-14 100	-14 093	-14 100
	<b>-64 200</b>	<b>-64 136</b>	<b>-64 200</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-1 631 100                      -1 945 842                      -1 200 000**

**RÖRELSERESULTAT**

**569 000                              257 227                              982 900**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteintäkter	1 500	1 023	1 500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	143	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	530	0
Låneräntor	-271 000	-244 106	-338 000
Räntekostnader skattekonto	0	-4	0
	<b>-269 500</b>	<b>-242 414</b>	<b>-336 500</b>

**RESULTAT**

**299 500                              14 813                              646 400**