

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Krukomakaren 1

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 1996-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 1998-02-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA 1 och GA 3. Föreningens andel är 0 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsystem, GA 1, andelstal 1,33. GA 3 förvaltar infartsväg, andelstal 36,6.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krukomakaren 5	2000	Stockholm
Krukomakaren 6	2000	Stockholm
Krukomakaren 9	2000	Stockholm
Krukomakaren 10	2000	Stockholm
Med flera		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

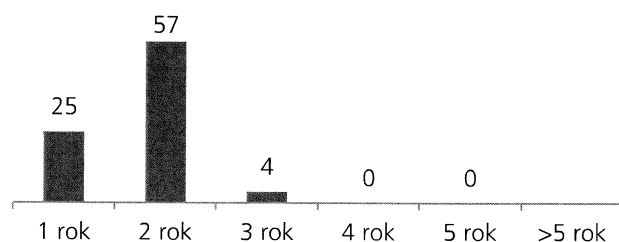
Fastigheterna bebyggdes 1942 och består av 5 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 785 m², varav 3 632 m² utgör lägenhetsyta och 153 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Gemensamhetslokal

hobby/lagerlokaler

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
OVK	2010 - 2013	
Nya balkonger	2009	
Trapphusmålning	2006 - 2007	
Byte av maskiner i tvättstuga	2003	
Omläggning av tak	2003	
Rörstambyte	2001 - 2002	
Fönsterrenovering	2001	
Elstambyte	2001 - 2002	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2014	Planerad

Förvaltning

Avtal	Leverantör
TV-leverantör	Com hem AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	It-underhåll
Fastighetsjour	Dygnet runt service fastighetsjour AB
Bredbandsleverantör	Ownit
Tillsyn och drift av fjärrvärmeundercentral	AB Energiekonomi

Medlemmar

Medlemslägenheter: 85 st.

Överlåtelse under året: 15 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st.

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

Styrelsen

Hanna Maria Ellmén	Ordförande
Gabriel Karl Olof Hirsch	Ledamot
Frida Maria Stange Bjerkner	Ledamot
Karl David Åhman	Ledamot
Jonas Eric Aspsäter	Ledamot

Peeter Uno Umblia	Suppleant
Max Fredrik Lönnqvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karl David Åhman, Hanna Maria Ellmén, Jonas Eric Aspsäter, Gabriel Karl Olof Hirsch och Frida Maria Stange Bjerkner.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Lotterberg	Ordinarie Extern	LR Revision AB
Lena Lundberg	Suppleant Extern	LR Revision AB

Valberedning

Anna Hall
Kristina Grahm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Arbetsena med **OVK** har under året avslutats och OVK-besiktningen har godkänts.
- **Ventilationsfläktar** i tre av föreningens hus har orsakat buller hos boende högst upp i husen. Orsaken till bullret undersöktes under året och lösningen på problemet blev att byta ut fläktarna. Två av tre fläktar installerades under hösten. Den tredje fläkten installerades i januari 2014. Totalt uppgår kostnader för de tre fläktarna till 90 000 kr.
- En **trädgårdsmästare**, Louis Riveros på Primavera trädgård, har anlitats för att sköta föreningens utemiljö. En trädgårdsplan kommer att upprättas och Louis uppdrag kommer att fortsätta tills vidare.
- På grund av återkommande inbrott och inbrottsförsök i port 69's källarcyckelförråd byttes den gamla originaldörren i trä ut mot en inbrottssäker **ståldörr**.
- Uthyrning av **lokal** där tidigare hyresgäst vräkts pga obetald hyra har fördröjts pga av ett utdraget arbete med att återställa lokalen i uthyrningsbart skick. Dessutom utsattes lokalen för inbrott vilket innebar reparationsarbeten av dörren vilket ytterligare fördröjde processen. Föreningen har iom uteblivna hyresintäkter förlorat 72 000 kr.
- Den planerade **fönsterrenoveringen** sköts på från hösten 2013 till april 2014.

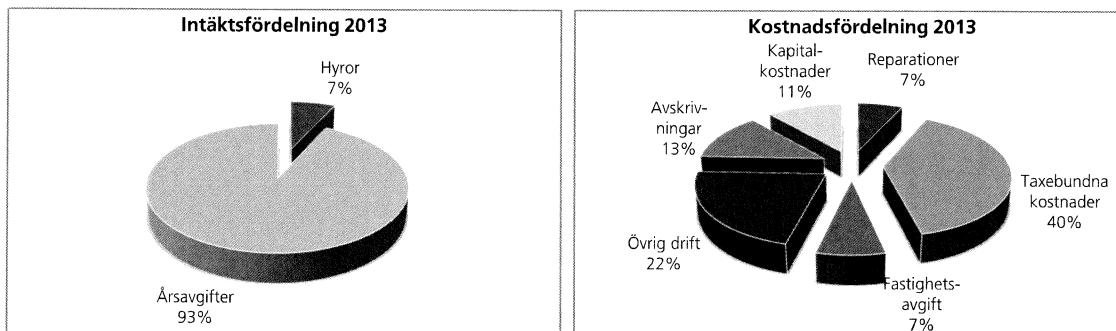
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Föreningen har andel i samfälligheten **Sopsug** i Högalid. Sopsugssystemets rör har slitits ut och reparationsarbeten utförs under våren 2014, bla inom och i anslutning till föreningens fastighet vid port 69. Reparationskostnaderna om ca 20 000 kr kommer att debiteras föreningen under 2014.
- Installation av **fiber-LAN**, bredband, med Ownit utfördes under februari 2014. Månadsavgiften om 119 kr per lägenhet för bredbandet kommer att läggas på medlemsavgiften fr.o.m 1 april 2014.
- **Fönsterrenovering** sker under 2014.

Föreningens ekonomi

I samband med installation av fiber-LAN, bredband, kommer månadsavgiften för bredbandet läggas på medlemsavgifterna. Från och med 1 april 2014 inkluderar medlemsavgiften bredband och medlemsavgiften höjs därmed med 119 kr/månad.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 632 m² bostäder och 153 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	757	743	722	721
Hyror/m ² hyresrättsyta	507	773	711	644
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 865	2 938	2 957	2 977
Elkostnad/m ² totalyta	25	28	32	31
Värmekostnad/m ² totalyta	212	212	192	206
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	22	20	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	102	91	93

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	314 115
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-7 774 323
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-231 342
summa ansamlad förlust	-7 691 550

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-7 691 550**

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	2 911 750	2 844 459
Övriga rörelseintäkter		2 518	451 865
		2 914 268	3 296 324

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-237 622	-234 624
Reparationer	-178 887	-79 106
Periodiskt underhåll	0	-262 350
Taxebundna kostnader	-1 030 806	-1 025 811
Övriga driftskostnader	-63 404	-60 239
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-194 088	-119 840
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-208 033	-422 705
Personalkostnader	-58 640	-50 163
Avskrivningar	-338 464	-345 218
	-2 309 943	-2 600 055

RÖRELSERESULTAT

604 325

696 269

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	10 448	6 467
Räntekostnader	-300 658	-382 731
	-290 210	-376 264

ÅRETS RESULTAT

314 115

320 005

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	62 372 938	62 711 401
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	62 372 938	62 711 401
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	62 372 938	62 711 401
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	52 049	40 875
Skattefordringar	0	54 675
Övriga fordringar	10 873	1 079
Förutbetalda kostnader Not 5	15 839	26 318
	78 761	122 947
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	0	0
SBC klientmedel i SHB	4 366 028	3 703 213
	4 366 028	3 703 213
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 444 789	3 826 160
SUMMA TILLGÅNGAR	66 817 727	66 537 562

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		36 288 583	36 288 583
Upplåtelseavgifter		24 577 165	24 577 165
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 310 989	1 341 997
		62 176 737	62 207 745
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-8 005 665	-8 356 678
Årets resultat		314 115	320 005
		-7 691 550	-8 036 673
SUMMA EGET KAPITAL		54 485 187	54 171 072
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 8	117 080	87 800
		117 080	87 800
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	10 199 691	10 268 691
		10 199 691	10 268 691
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	69 000	69 000
Leverantörsskulder		212 378	166 440
Skatteskulder		19 573	0
Övriga kortfristiga skulder		1 313 579	1 325 869
Upplupna kostnader	Not 10	200 666	268 026
Förutbetalda avgifter och hyror		200 573	180 664
		2 015 769	2 009 999
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		66 817 727	66 537 562
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	25 496 640	25 496 640
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på 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
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,70 %	0,70 %
Fastighetsförbättringar	0,70%/5,00%	0,70%/5,00%
Markanläggning	10,00%	10,00%
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 713 780	2 614 805
Hysesintäkter	197 970	229 654
	2 911 750	2 844 459

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel beställning	0	38 093
Fastighetsskötsel gård entreprenad	17 125	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 000
Snöröjning/sandning	84 901	27 200
Städning entreprenad	112 029	110 749
Myndighetstillsyn	0	45 000
Gemensamma utrymmen	368	0
Gård	9 858	0
Serviceavtal	11 184	6 625
Förbrukningsmateriel	2 157	1 957
	237 622	234 624

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	3 990	0
Gemensamma utrymmen	0	44 183
Tvättstuga	23 044	0
Sophantering/återvinning	0	16 978
Entré/trapphus	1 431	0
Lås	40 529	4 664
Värmeanläggning/undercentral	1 125	0
Ventilation	103 922	0
Elinstallationer	2 231	0
Bredband	0	583
Fönster	2 615	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	12 698
	178 887	79 106
Periodiskt underhåll		
Ventilation	0	262 350
	0	262 350
Taxebundna kostnader		
El	94 072	102 889
Värme	800 951	790 993
Vatten	75 871	81 496
Sophämtning/renhållning	52 487	50 433
Grovsopor	7 426	0
	1 030 806	1 025 811
Övriga driftskostnader		
Försäkring	30 877	30 395
Samfällighetsavgift	10 471	8 266
Kabel-TV	22 056	21 578
	63 404	60 239
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	194 088	119 840
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	0	1 750
Tele och datakommunikation	387	288
Juridiska åtgärder	2 125	88 022
Inkassering avgift/hyra	8 800	300
Hysesförluster	0	0
Revisionsarvode extern revisor	12 293	9 558
Föreningskostnader	4 008	2 181
Styrelseomkostnader	2 914	601
Förvaltningsarvode	121 332	282 008
Förvaltningsarvoden övriga	0	16 209
Administration	20 980	8 038
Konsultarvode	35 194	13 750
	208 033	422 705

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 2 fortsättning	2013	2012
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	45 850	40 292
Sociala kostnader	12 790	9 871
	58 640	50 163
Avskrivningar		
Byggnad	164 017	164 017
Förbättringar	174 447	174 447
Markanläggning	0	6 754
	338 464	345 218
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 309 943	2 600 055
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	65 984 965	65 984 965
Utgående anskaffningsvärde	65 984 965	65 984 965
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 273 563	-2 928 345
Årets avskrivningar enligt plan	-338 464	-345 218
Utgående avskrivning enligt plan	-3 612 027	-3 273 563
Planenligt restvärde vid årets slut	62 372 938	62 711 401
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	21 030 047	21 030 047
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 114 000	31 518 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	39 600 000
	77 114 000	71 118 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	76 600 000	70 600 000
Lokaler	514 000	518 000
	77 114 000	71 118 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	220 525	220 525
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	220 525	220 525
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-220 525	-220 525
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-220 525	-220 525
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	10 326	10 224
Kabel-TV	5 513	5 511
Sopor	0	10 583
	15 839	26 318

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	36 288 583	0	0	36 288 583
Upplåtelseavgifter	24 577 165	0	0	24 577 165
Fond för yttre underhåll	1 310 989	231 342	-262 350	1 341 997
Summa bundet eget kapital	62 176 737	231 342	-262 350	62 207 745
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-8 005 665	-231 342	582 355	-8 356 678
Årets resultat	314 115	314 115	-320 005	320 005
Summa ansamlad förlust	-7 691 550	82 773	262 350	-8 036 673
Summa eget kapital	54 485 187	314 115	0	54 171 072

Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 341 997	1 291 143
Reservering enligt stadgar	231 342	213 354
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-262 350	-162 500
Vid årets slut	1 310 989	1 341 997

Not 8
Övriga fonder

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	87 800	58 600
Reservering	29 280	29 200
Vid årets slut	117 080	87 800

Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

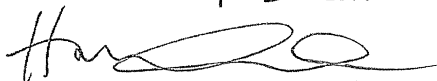
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Nordea Hypotek AB	2,370 %	4 145 750	4 214 750	2017-01-18
Nordea Hypotek AB	2,350 %	2 652 941	2 652 941	2015-08-01
Nordea Hypotek AB	3,580 %	3 470 000	3 470 000	2015-03-18
Summa skulder till kreditinstitut		10 268 691	10 337 691	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-69 000	-69 000	
		10 199 691	10 268 691	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 923 691 kr.

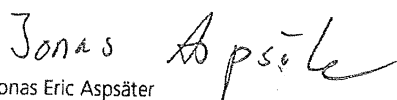
Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	5 178	11 233
Värme	111 386	147 612
Vatten	18 332	29 292
Extern revisor	11 650	10 779
Arvoden	17 821	23 275
Sociala avgifter	5 600	7 313
Ränta	29 819	37 665
Samfällighetsavgift	880	857
	<u>200 666</u>	<u>268 026</u>

STOCKHOLM den 19 / 3 2014



Hanna Maria Ellmén
Ordförande



Jonas Eric Aspsäter
Ledamot

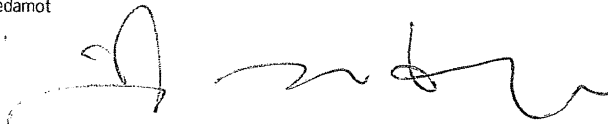


Gabriel Karl Olof Hirsch
Ledamot

Frida Maria Stange Bjerkner
Ledamot



Karl David Åhman
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2014



Jonas Lotterberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krukomakaren 1

Org.nr 769601-5093

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krukomakaren 1 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 Krukomakaren 1 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

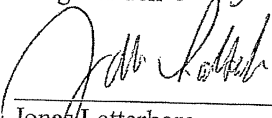
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Vingåker den 27/3 2014



Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	2 714 000	2 713 780	2 664 000
Hyror bostäder	50 000	49 969	50 000
Hyror lokaler	42 000	52 001	116 000
Hyror parkering	96 000	96 000	46 000
Bredbandsintäkter	92 000	0	0
Öresutjämning	0	-173	0
Övriga intäkter	0	2 691	0
	2 994 000	2 914 268	2 876 000
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-10 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-45 000	-17 125	-20 000
Snöröjning/sandning	-75 000	-84 901	-50 000
Städning entreprenad	-116 000	-112 029	-112 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-368	0
Gård	-10 000	-9 858	0
Serviceavtal	-12 000	-11 184	-7 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-2 157	-5 000
	-260 000	-237 622	-204 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	-3 990	-220 000
Tvättstuga	0	-23 044	0
Sophantering/återvinning	0	0	-5 650
Entré/trapphus	0	-1 431	0
Lås	0	-40 529	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 125	0
Ventilation	0	-103 922	0
Elinstallationer	0	-2 231	0
Fönster	0	-2 615	0
	-150 000	-178 887	-225 650
Periodiskt underhåll			
Fönster	-1 500 000	0	-1 500 000
	-1 500 000	0	-1 500 000
Taxebundna kostnader			
El	-109 000	-94 072	-120 000
Värme	-800 000	-800 951	-700 000
Vatten	-41 000	-75 871	-89 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-52 487	-49 000
Grovsopor	0	-7 426	0
	-1 000 000	-1 030 806	-958 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 000	-30 877	-31 500
Samfällighetsavgift	-35 000	-10 471	-8 000
Kabel-TV	-22 500	-22 056	-23 000
Bredband	-93 000	0	0
	-182 500	-63 404	-62 500

	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-110 000	-194 088	-125 000
	-110 000	-194 088	-125 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele och datakommunikation	0	-387	0
Juridiska åtgärder	0	-2 125	0
Inkassering avgift/hyra	0	-8 800	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-12 293	-12 000
Föreningskostnader	-5 000	-4 008	-2 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-2 914	0
Förvaltningsarvode	-125 000	-121 332	-135 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-10 000
Administration	-10 000	-20 980	-5 000
Konsultarvode	-10 000	-35 194	0
	-167 000	-208 033	-164 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-53 000	-45 850	-53 000
Arbetsgivaravgifter	-17 000	-12 790	-17 000
	-70 000	-58 640	-70 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-164 000	-164 017	-164 000
Förbättringar	-174 500	-174 447	-174 000
	-338 500	-338 464	-338 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 778 000	-2 309 943	-3 647 150
RÖRELSERESULTAT	-784 000	604 325	-771 150
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	10 000	9 711	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	332	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	405	0
Låneräntor	-360 000	-299 780	-386 000
Övriga räntekostnader	0	-878	0
Räntebidrag	0	0	20 500
	-350 000	-290 210	-363 500
RESULTAT	-1 134 000	314 115	-1 134 650