

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23

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 2000-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2000-04-25 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| OLJAN 17 | 2000 | Stockholm |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

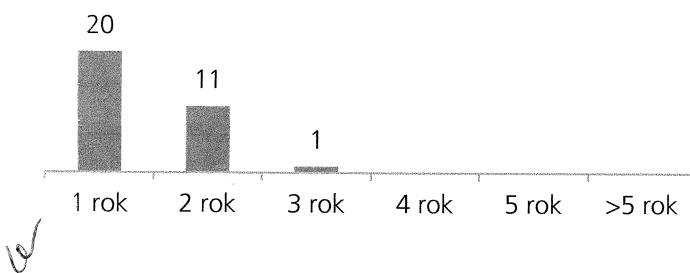
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 837 m², varav 1 492 m² utgör lägenhetsyta och 345 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|-------------------------------|--------------------|---------------|
| Tobak, spel, postservice | 93 m ² | 5 år |
| Kemtvätt | 75 m ² | 3 år |
| Restaurang | 177 m ² | 3 år |

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--------------------------------------|-------------|--|
| Fjärrvärme Undercentral | 2012 - 2013 | Avslutat jan 2013 |
| Trapphusmålning | 2011 - 2012 | Genomfört jan 2012 |
| Trapphusbelysning, lågenergi | 2011 - 2012 | Genomfört |
| Fasad & Fönster renovering | 2009 - 2010 | Gårdsfasad och fönster klart dec 2009, gatufasad klar maj 2010 |
| Energideklaration | 2008 | Genomförd |
| Byte av hissmotor och styrelektronik | 2007 | Genomfört under mars 2007 |
| Rörstambyte | 2002 - 2003 | Avslutat |
| Elstambyte | 2002 - 2003 | Avslutat |

Förvaltning

| Avtal | Leverantör |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Fastighetskötsel | BK Fastighetservice |
| Redovisning och fastighetsregister | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

Medlemmar

Medlemslägenheter: 30 st.

Överlåtelser under året: 7 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st.

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

Styrelsen

| | |
|-----------------------|---------|
| Anna Wilde | Ledamot |
| Tor Martin Johannsson | Ledamot |
| Eva Kristina Gräslund | Ledamot |
| Per-Inge Olsson | Ledamot |

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Tim Edvard Max Biörck Eliasson | Suppleant |
| Sven Tommy Österlind | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|---------------|------------------|---------------------------|
| Ralf Toresson | Ordinarie Extern | Ralf Toresson Revision AB |
|---------------|------------------|---------------------------|

Valberedning

| | |
|------------------|-----------------|
| Cecilia Lindgren | Sammanställande |
| Suzanne Lundgren | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Utbyte av undercentral för fjärrvärme avslutades som planerat under januari.

6

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

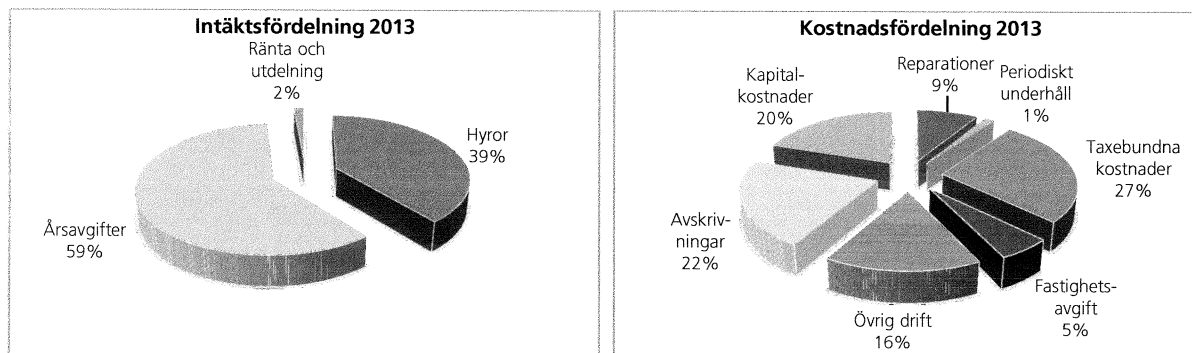
Se punkten Övrig information.

Övrig information

Styrelsen har låtit genomföra en besiktning av yttertaket som visar att renoveringsbehov föreligger och samlar in offertunderlag och referenser för att åtgärda bristerna.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Föreningen övertog under året en hyresrätt och upplät den som bostadsrätt. Detta bidrar positivt till föreningens ekonomi.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 492 m² bostäder och 345 m² lokaler.

| Nyckeltal | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 668 | 670 | 670 | 669 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 8 182 | 6 426 | 6 475 | 6 334 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 6 875 | 7 113 | 7 788 | 7 887 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 24 | 23 | 25 | 30 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 157 | 176 | 164 | 176 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 24 | 22 | 21 | 18 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 163 | 214 | 227 | 192 |

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 | 106 211 |
| ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll | -1 221 484 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -108 945 |
| summa balanserat resultat/ansamlad förlust | -1 224 218 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

20 991
-1 203 227

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

| RESULTATRÄKNING | | 2013 | 2012 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 1 568 440 | 1 599 209 |
| Övriga rörelseintäkter | | 11 182 | 790 |
| | | 1 579 622 | 1 599 999 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | Not 2 | | |
| Fastighetskostnader | | -97 541 | -80 509 |
| Reparationer | | -130 765 | -97 228 |
| Periodiskt underhåll | | -20 991 | -138 263 |
| Taxebundna kostnader | | -406 356 | -435 845 |
| Övriga driftskostnader | | -38 612 | -35 853 |
| Fastighetsskatt/Fastighetsavgift | | -81 870 | -83 110 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -98 889 | -88 841 |
| Avskrivningar | | -322 661 | -322 661 |
| | | -1 197 685 | -1 282 310 |
| RÖRELSERESULTAT | | 381 937 | 317 689 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 23 639 | 3 976 |
| Räntekostnader | | -299 365 | -392 739 |
| | | -275 726 | -388 763 |
| ÅRETS RESULTAT | | 106 211 | -71 074 |

b

| BALANSRÄKNING | | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Byggnader och mark | Not 3 | 31 382 573 | 31 458 283 |
| Pågående byggnation | Not 4 | 0 | 218 250 |
| Maskiner och inventarier | Not 5 | 0 | 0 |
| | | 31 382 573 | 31 676 533 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Insats Bostadsrätterna | | 2 800 | 2 800 |
| | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 31 385 373 | 31 679 333 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 1 572 | 17 078 |
| Övriga fordringar | | 56 701 | 54 526 |
| Förutbetalda kostnader | Not 6 | 31 445 | 28 230 |
| | | 89 718 | 99 834 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa, PlusGiro och bank | | 1 522 134 | 339 |
| SBC klientmedel i SHB | | 1 256 099 | 1 240 651 |
| | | 2 778 234 | 1 240 990 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 867 952 | 1 340 824 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 34 253 325 | 33 020 157 |

b

| BALANSRÄKNING | | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 7 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 21 643 891 | 21 187 329 |
| Upplåtelseavgifter | | 3 236 149 | 2 342 711 |
| Fond för yttre underhåll | Not 8 | 418 306 | 497 361 |
| | | 25 298 346 | 24 027 401 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Ansamlad förlust | | -1 330 429 | -1 338 410 |
| Årets resultat | | 106 211 | -71 074 |
| | | -1 224 217 | -1 409 484 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 24 074 129 | 22 617 917 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 9 | 9 605 000 | 9 742 500 |
| | | 9 605 000 | 9 742 500 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 9 | 137 500 | 137 500 |
| Leverantörsskulder | | 60 911 | 163 896 |
| Skatteskulder | | 164 980 | 164 204 |
| Upplupna kostnader | Not 10 | 81 757 | 103 870 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 129 048 | 90 270 |
| | | 574 196 | 659 740 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 34 253 325 | 33 020 157 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttaga fastighetsinteckningar | Not 9 | 11 802 000 | 11 802 000 |
| 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 | 0,5 % | 0,5 % |
| Stambyte | 2,5 % | 2,5 % |
| Fastighetsförbättring | 4,0 % | |

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| Not 1 | 2013 | 2012 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| ÅRSVIGIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 946 620 | 930 932 |
| Hyresintäkter | 621 820 | 668 276 |
| | 1 568 440 | 1 599 209 |

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

| | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad | 33 316 | 33 316 |
| Fastighetsskötsel beställning | 10 350 | 8 989 |
| Snöröjning/sandning | 1 594 | 0 |
| Städning entreprenad | 30 000 | 29 650 |
| Städning enligt beställning | 3 453 | 0 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 5 820 | 5 299 |
| Hissbesiktning | 1 423 | 1 351 |
| Gård | 0 | 119 |
| Serviceavtal | 6 909 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | 4 677 | 1 785 |
| | 97 541 | 80 509 |

| | 2013 | 2012 |
|--|------------------|------------------|
| Reparationer | | |
| Tvättstuga | 4 033 | 25 535 |
| Källare | 28 265 | 0 |
| Entré/trapphus | 11 774 | 5 769 |
| Lås | 0 | 2 053 |
| VVS | 74 493 | 2 481 |
| Elinstallationer | 0 | 49 956 |
| Hiss | 1 888 | 11 434 |
| Mark/gård/utemiljö | 4 436 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 5 876 | 0 |
| | 130 765 | 97 228 |
| Periodiskt underhåll | | |
| Tvättstuga | 20 991 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | 85 000 |
| VVS | 0 | 53 263 |
| | 20 991 | 138 263 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 43 536 | 41 453 |
| Värme | 288 046 | 322 432 |
| Vatten | 44 134 | 41 022 |
| Sophämtning/renhållning | 26 400 | 26 898 |
| Grovsopor | 4 240 | 4 040 |
| | 406 356 | 435 845 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 22 535 | 19 781 |
| Kabel-TV | 16 077 | 16 072 |
| | 38 612 | 35 853 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 81 870 | 83 110 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Tele och datakommunikation | 2 135 | 2 157 |
| Inkassering avgift/hyra | 3 000 | 0 |
| Hysesförluster | 2 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | 13 875 | 13 875 |
| Föreningskostnader | 70 | 0 |
| Förvaltningsarvode | 65 788 | 61 835 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 4 725 | 4 250 |
| Administration | 1 475 | 2 154 |
| Korttidsinventarier | 99 | 0 |
| Konsultarvode | 3 150 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 570 | 4 570 |
| | 98 889 | 88 841 |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| Avskrivningar | | |
| Byggnad | 81 537 | 81 537 |
| Förbättringar | 241 124 | 241 124 |
| | 322 661 | 322 661 |
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 1 197 685 | 1 282 310 |



| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 3 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| BYGGNADER OCH MARK | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 34 258 880 | 34 258 880 |
| Nyanskaffningar | 246 951 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 34 505 831 | 34 258 880 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader | | |
| Vid årets början | -2 800 597 | -2 477 936 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -322 661 | -322 661 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -3 123 258 | -2 800 597 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 31 382 573 | 31 458 283 |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 9 414 300 | 9 414 300 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 17 235 000 | 16 223 000 |
| Taxeringsvärde mark | 19 080 000 | 17 720 000 |
| | 36 315 000 | 33 943 000 |
| Taxeringsvärdets uppdelning | | |
| Bostäder | 32 000 000 | 30 000 000 |
| Lokaler | 4 315 000 | 3 943 000 |
| | 36 315 000 | 33 943 000 |
| Not 4 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| PÅGÅENDE BYGGNATION | | |
| Pågående om- och tillbyggnad | 0 | 218 250 |
| | 0 | 218 250 |
| Not 5 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| MASKINER OCH INVENTARIER | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 37 276 | 37 276 |
| Utgående anskaffningsvärde | 37 276 | 37 276 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -37 276 | -37 276 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -37 276 | -37 276 |
| Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 6 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | |
| Försäkring | 23 831 | 21 862 |
| Kabel-TV | 4 020 | 4 018 |
| Vatten | 3 594 | 2 350 |
| | 31 445 | 28 230 |

u

**Not 7
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 | 21 643 891 | 456 562 | 0 | 21 187 329 |
| Upplåtelseavgifter | 3 236 149 | 893 438 | 0 | 2 342 711 |
| Fond för yttre underhåll | 418 306 | -79 055 | 0 | 497 361 |
| Summa bundet eget kapital | 25 298 346 | 1 270 945 | 0 | 24 027 401 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -1 330 429 | 79 055 | -71 074 | -1 338 410 |
| Årets resultat | 106 211 | 106 211 | 71 074 | -71 074 |
| Summa ansamlad förlust | -1 224 217 | 185 266 | 0 | -1 409 484 |
| Summa eget kapital | 24 074 129 | 1 456 211 | 0 | 22 617 917 |

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 497 361 | 395 532 |
| Reservering enligt stadgar | 108 945 | 101 829 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -188 000 | 0 |
| Vid årets slut | 418 306 | 497 361 |

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2013-12-31 | Belopp 2013-12-31 | Belopp 2012-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Nordea Hypotek AB | 2,500 % | 3 256 000 | 3 344 000 | Rörligt |
| Nordea Hypotek AB | 2,500 % | 2 986 500 | 3 036 000 | Rörligt |
| Nordea Hypotek AB | 2,270 % | 3 500 000 | 3 500 000 | Rörligt |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 9 742 500 | 9 880 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -137 500 | -137 500 | |
| | | 9 605 000 | 9 742 500 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 055 000 kr.

6

Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|----------------|-------------------|-------------------|
| El | 3 596 | 3 481 |
| Värme | 37 047 | 46 594 |
| Extern revisor | 14 000 | 14 000 |
| Ränta | 27 114 | 39 795 |
| | 81 757 | 103 870 |

STOCKHOLM den 11/4 2014



Eva Kristina Gräslund
Ledamot



Tor Martin Johannsson
Ledamot

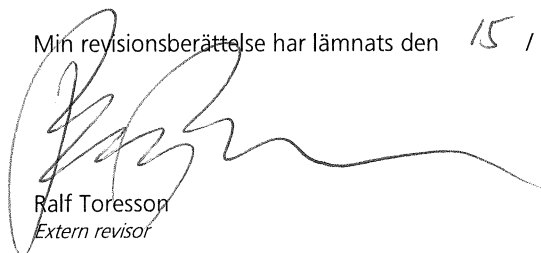


Per-Inge Olsson
Ledamot



Anna Wilde
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2014



Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Erstagatan 23, org.nr 769605-6394.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Erstagatan 23 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
god revisionsd i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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
jag 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 redovisnings-
principer 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 till-
räckliga 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 BRF Erstagatan 23
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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF
Erstagatan 23 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
min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma 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 på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 15/4 2014


Ralf Toresson

| BUDGET | Budget 2014 | Utfall 2013 | Budget 2013 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 949 700 | 946 620 | 945 050 |
| Hyror bostäder | 108 500 | 94 993 | 105 628 |
| Hyror lokaler | 545 400 | 526 827 | 523 020 |
| Öresutjämnning | 0 | 36 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 11 146 | 700 |
| | 1 603 600 | 1 579 622 | 1 574 398 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel entreprenad | -34 000 | -33 316 | -34 000 |
| Fastighetskötsel beställning | -15 000 | -10 350 | -20 000 |
| Snöröjning/sandning | -5 000 | -1 594 | -20 000 |
| Städning entreprenad | -31 000 | -30 000 | -33 500 |
| Städning enligt beställning | 0 | -3 453 | 0 |
| Mattvätt/Hyrmattor | -6 000 | -5 820 | -6 000 |
| Hissbesiktning | -1 500 | -1 423 | -1 500 |
| Gård | -500 | 0 | -500 |
| Serviceavtal | -7 000 | -6 909 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | -5 000 | -4 677 | -3 000 |
| | -105 000 | -97 541 | -118 500 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -100 000 | 0 | -40 000 |
| Tvättstuga | 0 | -4 033 | 0 |
| Källare | 0 | -28 265 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -11 774 | 0 |
| VVS | 0 | -74 493 | 0 |
| Hiss | 0 | -1 888 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | -4 436 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -5 876 | 0 |
| | -100 000 | -130 765 | -40 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Tvättstuga | 0 | -20 991 | 0 |
| | 0 | -20 991 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -45 000 | -43 536 | -50 000 |
| Värme | -315 000 | -288 046 | -319 000 |
| Vatten | -43 000 | -44 134 | -41 000 |
| Sophämtning/renhållning | -27 000 | -26 400 | -25 000 |
| Grovsopor | -5 000 | -4 240 | -5 000 |
| | -435 000 | -406 356 | -440 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -23 000 | -22 535 | -20 000 |
| Kabel-TV | -16 500 | -16 077 | -16 500 |
| | -39 500 | -38 612 | -36 500 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -82 000 | -81 870 | -84 870 |
| | -82 000 | -81 870 | -84 870 |

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

| | | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Tele och datakommunikation | -2 500 | -2 135 | -2 500 |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -3 000 | 0 |
| Hysesförluster | 0 | -2 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -14 500 | -13 875 | -14 500 |
| Föreningskostnader | 0 | -70 | 0 |
| Förvaltningsarvode | -68 000 | -65 788 | -64 000 |
| Förvaltningsarvoden övriga | -5 000 | -4 725 | -500 |
| Administration | -2 000 | -1 475 | -2 000 |
| Korttidsinventarier | 0 | -99 | 0 |
| Konsultarvode | 0 | -3 150 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -4 500 | -4 570 | -4 500 |
| | -96 500 | -98 889 | -88 000 |

Avskrivningar och nedskrivningar

| | | | |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Byggnad | -81 600 | -81 537 | -81 600 |
| Förbättringar | -253 600 | -241 124 | -241 100 |
| | -335 200 | -322 661 | -322 700 |

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 193 200 -1 197 685 -1 130 570

RÖRELSERESULTAT

410 400 381 937 443 828

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

| | | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ränteintäkter | 1 000 | 23 440 | 1 000 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 157 | 0 |
| Skatteränta ej skattepliktig | 0 | 42 | 0 |
| Låneräntor | -240 000 | -299 082 | -330 000 |
| Räntekostnader skattekonto | 0 | -283 | 0 |
| | -239 000 | -275 726 | -329 000 |

RESULTAT

171 400 106 211 114 828