

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Volontären 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### 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 1983-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2005-01-01 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VOLONTÄREN 21	1984	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Svenska Brand.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

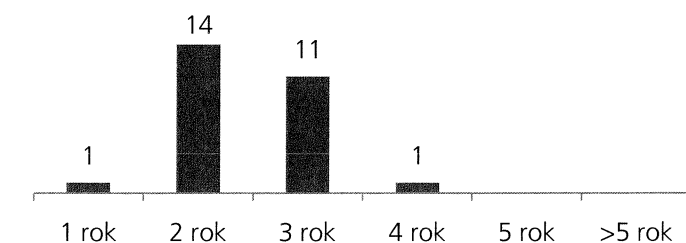
Fastigheterna bebyggdes 1906 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 055 kvadratmeter, varav 1 939 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 116 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Utbildning	30 kvm	2013-05-29
Utbildning	87 kvm	2014-04-30

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Bastu  
Gemensamhetslokal  
Tvättstuga

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Injustering av värmesystemet med byte av radiator- och stamventiler i hela fastigheten	2012	
Omläggning av tak, gatuhus	2011	Vecka 38 - vecka 50
Nya fönster, vindsvåningar, gatuhus	2011	
Byte av värmeanläggning	2010	
Byte till säkerhetsdörr till hyreslokal	2010	
Omputsning av fasad	2009	Gathus
Stamspolning	2009	
Byte av tvättmaskiner&tumlare	2008	
Byte av portar	2007	
Trapphusrenovering	2006 - 2007	
Nya balkonger	2006	
Byte till säkerhetsdörrar till lägenheter	2005	
Elstambyte	2004	
Rörstambyte	2004	
Fönstermålning/renovering	2003	
Nytt gårdsbjälklag		Undersöktes u.a. 2007

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet och TV	Comhem
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband/fiber	Bredbandsbolaget
Funktionskontroll och övervakning av värmecentral	Fastighetsägarna
Snöskottning Tak	Kinnunen Plåtslageri AB
Skadesanering	IAL Skadejour
Fastighetsjour	Jourmontör
Hiss	Hissen AB
Städning	XLNT Allservice AB
Entrémattor	Initial AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

h

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Skriftlig ansökan hos styrelsen med uppgift om hyresgäst och orsak till uthyrningen. Uthyrning beviljas ett år i taget om skälen för uthyrningen är godtagbara ( t. ex. resor, studier/arbete på annan ort).

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bo Mesch	Ordförande
Christian Johansson	Kassör
Peter Olausson	Ledamot
Johanna Hellström	Ledamot
Maria Pyk	Ledamot

Jan Ola Gustavsson                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson revision AB
Mikael Jedeur-Palmgren	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Mirjam Wolff  
Carina Santanen

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-22.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Injustering av värmesystemet med byte av radiator- och stamventiler i hela fastigheten.

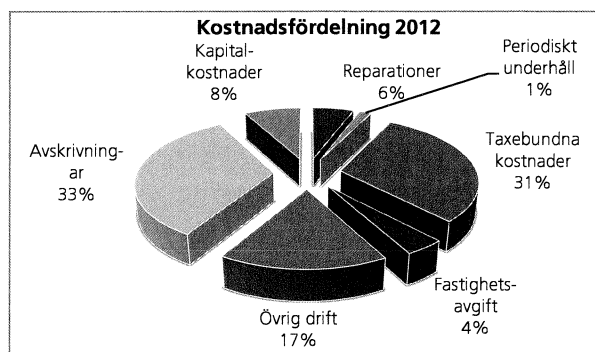
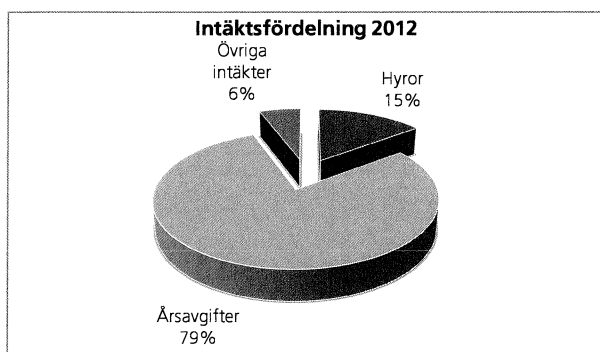
Nytt hyresavtal med högre hyra för den mindre lokalen tecknades under året.

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

Inga större underhållsarbeten är planerade.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 939 kvm bostäder och 116 kvm lokaler.

w

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	460	438	435	438
Hyror/kvm hyresrättsyta	620	588	547	542
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 525	1 532	501	1 532
Elkostnad/kvm totalyta	15	15	16	15
Värmekostnad/kvm totalyta	144	157	141	134
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	6	15	19
Kapitalkostnader/kvm totalyta	49	28	18	65

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 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

-157 092

ansamlad förlust före reservering till yttre fond

-1 077 707

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-4 469

**summa ansamlad förlust**

**-1 239 268**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs**

**-1 239 268**

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

*h*

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 056 747	1 005 880
Övriga rörelseintäkter		64 223	63 269
		<b>1 120 970</b>	<b>1 069 149</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-60 286	-93 200
Reparationer		-74 166	-71 106
Periodiskt underhåll		-20 213	-3 938
Taxebundna kostnader		-391 981	-390 576
Övriga driftskostnader		-80 384	-91 706
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-51 435	-49 734
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-72 864	-120 161
Avskrivningar		-428 645	-368 059
		<b>-1 179 974</b>	<b>-1 188 479</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-59 004</b>	<b>-119 330</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 832	3 332
Räntekostnader		-99 920	-56 940
		<b>-98 088</b>	<b>-53 608</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-157 092</b>	<b>-172 938</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		0	109 682
		<b>0</b>	<b>109 682</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-157 092</b>	<b>-63 256</b>

h

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 13 438 679	11 829 526
Pågående byggnation	Not 4 0	1 341 311
	<b>13 438 679</b>	<b>13 170 837</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	2 100	2 100
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5 2 500	2 500
	<b>4 600</b>	<b>4 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>13 443 279</b>	<b>13 175 437</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3	0
Skattefordringar	89 563	91 264
Övriga fordringar	9 436	8 800
Förutbetalda kostnader	Not 6 45 280	30 388
	<b>144 282</b>	<b>130 452</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	53 815	70 710
SBC klientmedel i SHB	862 409	1 292 239
	<b>916 224</b>	<b>1 362 949</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 060 506</b>	<b>1 493 401</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 503 786</b>	<b>14 668 838</b>

*u*

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		4 198 580	4 198 580
Upplåtelseavgifter		8 320 492	8 320 492
Fond för yttre underhåll	Not 8	31 283	26 814
		<b>12 550 355</b>	<b>12 545 886</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 082 176	-1 014 451
Årets resultat		-157 092	-63 256
		<b>-1 239 268</b>	<b>-1 077 707</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 311 087</b>	<b>11 468 179</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga fonder	Not 9	37 112	31 640
		<b>37 112</b>	<b>31 640</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	2 943 360	2 970 000
		<b>2 943 360</b>	<b>2 970 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	13 300	0
Leverantörsskulder		36 910	65 510
Upplupna kostnader	Not 11	76 562	53 274
Förutbetalda avgifter och hyror		85 455	80 235
		<b>212 227</b>	<b>199 019</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>14 503 786</b>	<b>14 668 838</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	3 313 000	3 313 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

W

### 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).

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.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	20,0 %	20,0 %
Tvättstuga	20,0 %	20,0 %
Värmeanläggning	5,0 %	5,0 %
Port/säkerhetsdörr	2,0 %	2,0 %
Stambyte	2,0 %	2,0 %
Fasad	3,33 %	3,33 %

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	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	891 910	849 468
Hysesintäkter	164 837	156 412
	<b>1 056 747</b>	<b>1 005 880</b>

Not 2	2012	2011
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Snöröjning/sandning	4 450	36 793
Städning entreprenad	22 500	22 500
Mattvätt/Hyrmattor	13 192	12 444
Hissbesiktning	1 540	0
Bevakning	4 875	4 635
Gård	4 527	8 115
Serviceavtal	7 518	6 787
Förbrukningsmateriel	1 684	1 926
	<b>60 286</b>	<b>93 200</b>

h



**Not 2 Forts.**

**Reparationer**

Fastighet förbättringar	0	32 256
Tvättstuga	6 687	0
Lås	950	274
VVS	4 533	4 838
Elinstallationer	0	2 245
Bredband	0	3 125
Hiss	2 700	2 475
Tak	0	15 038
Fasad	0	1 406
Fönster	0	1 397
Garage/parkering	0	4 403
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 649
Vattenskada	59 296	0
	<b>74 166</b>	<b>71 106</b>

**Periodiskt underhåll**

Lokaler	17 900	0
VVS	2 313	0
Värmeanläggning	0	3 938
	<b>20 213</b>	<b>3 938</b>

**Taxebundna kostnader**

El	31 316	31 238
Värme	296 944	322 046
Vatten	36 156	11 410
Sophämtning/renhållning	19 552	18 801
Grovsopor	8 013	7 081
	<b>391 981</b>	<b>390 576</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	23 156	24 188
Kabel-TV	4 464	4 383
Bredband	52 764	63 135
	<b>80 384</b>	<b>91 706</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**51 435**                      **49 734**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	0	1 100
Revisionsarvode extern revisor	13 975	13 975
Föreningskostnader	547	3 216
Styrelseomkostnader	4 000	0
Fritids och Trivselkostnader	324	414
Förvaltningsarvode	46 063	34 295
Förvaltningsarvoden övriga	0	3 233
Administration	3 385	2 309
Korttidsinventarier	0	799
Konsultarvode	0	56 250
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 570
	<b>72 864</b>	<b>120 161</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Not 2 Forts.  
Avskrivningar**

Byggnad	22 345	22 345
Förbättringar	406 300	345 714
	<b>428 645</b>	<b>368 059</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **1 179 974** **1 188 479**

**Not 3** **2012-12-31** **2011-12-31**  
**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	14 179 888	14 179 888
Nyanskaffningar	2 037 799	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 217 687</b>	<b>14 179 888</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-2 350 362	-1 982 303
Årets avskrivningar enligt plan	-428 645	-368 059
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 779 007</b>	<b>-2 350 362</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **13 438 679** **11 829 526**  
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 2 541 000 2 541 000

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	16 019 000	16 019 000
Taxeringsvärde mark	23 839 000	23 839 000
	<b>39 858 000</b>	<b>39 858 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	38 400 000	38 400 000
Lokaler	1 458 000	1 458 000
	<b>39 858 000</b>	<b>39 858 000</b>

**Not 4** **2012-12-31** **2011-12-31**  
**PÅGÅENDE BYGGNATION**

Pågående om- och tillbyggnad	0	1 341 311
	<b>0</b>	<b>1 341 311</b>

**Not 5** **LÅNGFRISTIGA** **Nominellt** **Bokfört** **Verkligt** **Bokfört**  
**VÄRDEPAPPERSINNEHAV** **värde** **2012-12-31** **2012-12-31** **2011-12-31**  
SBC Bostadsrättscentrum, 100 st á 25 kr 2 500 2 500 2 350 2 500

		<b>2 500</b>	<b>2 350</b>	<b>2 500</b>
--	--	--------------	--------------	--------------

**Not 6** **2012-12-31** **2011-12-31**  
**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Försäkring	18 251	17 072
Anticimex	3 133	0
Serviceavtal	5 240	5 143
Bevakning	5 070	4 875
Entrémattor	3 394	3 298
Bredband	10 192	0
	<b>45 280</b>	<b>30 388</b>

**Not 7  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 198 580	0	0	4 198 580
Upplåtelseavgifter	8 320 492	0	0	8 320 492
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	31 283	4 469	0	26 814
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 550 355</b>	<b>4 469</b>	<b>0</b>	<b>12 545 886</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 082 176	-4 469	-63 256	-1 014 451
Årets resultat	-157 092	-157 092	63 256	-63 256
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 239 268</b>	<b>-161 561</b>	<b>0</b>	<b>-1 077 707</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 311 087</b>	<b>-157 092</b>	<b>0</b>	<b>11 468 179</b>

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Vid årets början	26 814	22 345
Reservering enligt stadgar	4 469	4 469
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>31 283</b>	<b>26 814</b>

**Not 9**

**Övriga fonder**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Vid årets början	31 640	26 000
Årets avsättning	5 472	5 640
<b>Vid årets slut</b>	<b>37 112</b>	<b>31 640</b>

**Not 10**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2011-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SE-Banken BoLån	2,960 %	1 986 660	2 000 000	2013-08-28
SE-Banken BoLån	2,960 %	970 000	970 000	2013-08-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 956 660</b>	<b>2 970 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-13 300</b>	<b>0</b>	
		<b>2 943 360</b>	<b>2 970 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 893 495 Kr.

**Not 11**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
El	3 265	1 362
Värme	49 206	35 138
Vatten	2 403	2 451
Extern revisor	13 900	13 800
Ränta	7 788	523
	<hr/>	<hr/>
	<b>76 562</b>	<b>53 274</b>

STOCKHOLM den 14/5 2013



Bo Mesch  
Ordförande



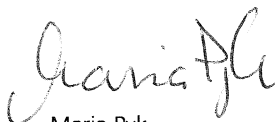
Christian Johansson  
Kassör



Johanna Hellström  
Ledamot

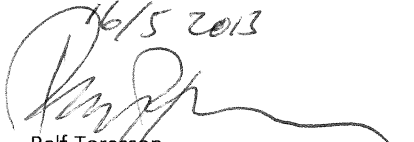


Peter Olausson  
Ledamot



Maria Pyk  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2013

16/5 2013  


Ralf Toresson  
Extern revisor

Mikael Jedeur-Palmgren  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Volontären 21, org.nr 716418-1443.

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Volontären 21  
räkenskapsåret 2012.

#### *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 revisionssed 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 Volontären 21  
ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-  
berättelsen 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  
Volontären 21 för räkenskapsåret 2012.

#### *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 revisions sed 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 årsstämman behandlar den ansamlade  
förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar  
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 maj 2013



Ralf Torésson



<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2013</b>	<b>Utfall 2012</b>	<b>Budget 2012</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	925 356	891 910	891 942
Hyror lokaler	172 705	164 837	160 900
Bredbandsintäkter	61 236	61 236	62 700
Öresutjämning	0	-3	0
Återbäring Allframtid	2 800	2 640	2 800
Övriga intäkter	288	350	0
	<b>1 162 385</b>	<b>1 120 970</b>	<b>1 118 342</b>
 <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-15 000	-4 450	-18 000
Städning entreprenad	-23 000	-22 500	-23 100
Mattvätt/Hyrmattor	-13 500	-13 192	-12 000
Sotning	-15 000	0	-15 000
Hissbesiktning	-1 600	-1 540	-1 500
Bevakning	-5 000	-4 875	4 700
Gård	-5 000	-4 527	-6 000
Serviceavtal	-4 000	-7 518	-10 300
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 684	-1 500
	<b>-84 100</b>	<b>-60 286</b>	<b>-82 700</b>
 <b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	0	-10 000
Tvättstuga	0	-6 687	0
Lås	0	-950	0
VVS	0	-4 533	0
Hiss	0	-2 700	0
Vattenskada	0	-59 296	0
Övrigt	-50 000	0	-50 000
	<b>-50 000</b>	<b>-74 166</b>	<b>-60 000</b>
 <b>Periodiskt underhåll</b>			
Lokaler	0	-17 900	-17 900
VVS	0	-2 313	0
	<b>0</b>	<b>-20 213</b>	<b>-17 900</b>
 <b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-30 000	-31 316	-33 400
Värme	-300 000	-296 944	-311 000
Vatten	-34 400	-36 156	-27 500
Sophämtning/renhållning	-20 000	-19 552	-20 000
Grovsopor	-8 000	-8 013	-3 500
	<b>-392 400</b>	<b>-391 981</b>	<b>-395 400</b>
 <b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-25 000	-23 156	-23 300
Kabel-TV	-4 600	-4 464	-4 500
Bredband	-64 200	-52 764	-66 700
	<b>-93 800</b>	<b>-80 384</b>	<b>-94 500</b>

**Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-52 920	-51 435	-51 100
	<b>-52 920</b>	<b>-51 435</b>	<b>-51 100</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Revisionsarvode extern revisor	-14 200	-13 975	-14 500
Föreningskostnader	-1 000	-547	-1 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-4 000	-3 000
Fritids och Trivselkostnader	-500	-324	-1 000
Förvaltningsarvode	-47 000	-46 063	-36 500
Administration	-3 000	-3 385	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 700	-4 570	-4 700
	<b>-74 400</b>	<b>-72 864</b>	<b>-63 700</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnad	-22 300	-22 345	-22 300
Förbättringar	-368 000	-406 300	-337 000
	<b>-390 300</b>	<b>-428 645</b>	<b>-359 300</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-1 137 920                      -1 179 974                      -1 124 600**

**RÖRELSERESULTAT**

**24 465                              -59 004                              -6 258**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteintäkter	1 000	1 151	1 500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	45	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	636	0
Låneräntor	-75 000	-99 920	-94 150
	<b>-74 000</b>	<b>-98 088</b>	<b>-92 650</b>

**RESULTAT**

**-49 535                              -157 092                              -98 908**