

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norra Agnegatan 36

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 1986-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2003-09-30 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åkermannen 43	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2014.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme, vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

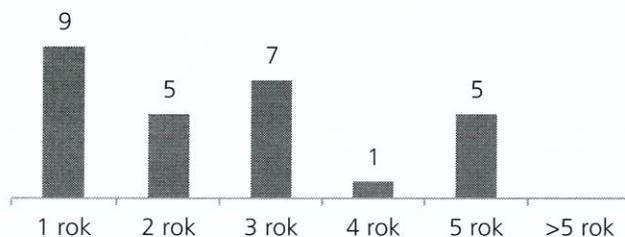
Fastigheterna bebyggdes 1906 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 581 m², varav 2 028 m² utgör lägenhetsyta och 553 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skidinfo.se (annonsförsäljning)	112 m ²	åtminstone 2016-09-30
DIF Boxningsförening	400 m ²	2014-04-30
Perkelator (kaffeförsäljning)	41 m ²	åtminstone 2017-03-31

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönstermålning	2012 - 2014	
Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK)	2012 - 2014	
Högtryckspolning av stammar	2011	Gårdshuset
Byte av alla hisslås	2011	Gathuset
Takmålning	2011	
Nya portar	2010	Gathuset & gårdshuset
Trapphusmålning	2010	Gathuset & gårdshuset
Sedumväxter på lanterninen	2010	Innergården
Stambyte	2009	Källaren
Nya kupoler på lanterninen	2008	Innergården
Ny fjärrvärmecentral	2008	
Internet, fiberbredband 100 Mbit/s	2008	
Reparation av ledstänger	2007	Gathuset
Bortforsling av innergårdens blomsterlådor	2007	
Obligatorisk Ventilations Kontroll	2007	Gårdshuset
Kondensisolering av rör till gårdsbrunnar	2007	
Ny grundvattenpump	2007	
Byte av cirkulationspump	2007	
Sänkning av gårdsbrunn samt tillrättläggande av plattor	2007	Baksidan av gårdshuset
Tätning med asfalt vid lanternin	2007	Innergården
Ombyggnad av hiss	2007	Gathuset (bl a ny hissmotor)
Installation av lampa med rörelsesensor	2007	Gathusets entré till innergården
Byggnation av trall vid sittgrupp	2007	Baksidan av gårdshuset
Värmeslinga i stuprör som förhindrar isbildning	2006	Gathuset & gårdshuset
Högtryckspolning av stammar	2006	Gårdshuset
Fuktindikationskontroll	2006	Gathuset (Ocab)
Nya termostater inkl justering av radiatorer	2006	Trapphusen i gathuset & gårdshuset
Brandklassning av glasskiva i ytterdörrar	2006	Gathuset
Rörstambyte	2004	Gathuset
Målning av fönster	2002	Gathuset & gårdshuset

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör (100 Mbit/s)	Ownit
Kabel-TV basutbud	Comhem
Teknisk förvaltning	ADB Fastighetservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning av tak	DM Tak
Hissunderhåll	S:t Eriks Hiss
Entrémattvätt	Antartic Städ Center
Städning av trapphusen	Städpoolen
Fönsterputs i trapphus	Condita Gruppen

Medlemmar

Medlemslägenheter: 27 st.

Överlåtelser under året: 2 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Styrelsen

Igor Lishajko	Ordförande
Torbjörn Olofsson	Sekreterare
Christian Adlerberth	Kassör
Love Larsson	Ledamot
Mikael Olson	Ledamot
Lars Backskog	Suppleant
István Káplár	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Hortlund	Ordinarie Intern
Jan Rydén	Ordinarie Intern
Alexandra Boalt	Suppleant Intern
Emelie Törnell	Suppleant Intern

Valberedning

Rita Linde
Malin Gezelius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2013-12-10. Extra stämma med anledning av val av nya styrelseledamöter och suppleanter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

NY TEKNISK FÖRVALTARE

Avtalet med SBC avseende föreningens tekniska förvaltning sades upp 2012. Ett nytt avtal som bedömdes vara mer kostnadseffektivt tecknades med förvaltaren ADB Fastighetservice och började löpa januari 2013.

LOKALHYRESGÄST

Föreningen tecknade nytt avtal med "Skidinfo" med höjd hyra. Avtalet löper åtminstone 3 år framåt, till hösten 2016.

FÖNSTERMÅLNING

Ommålningen av fastighetens fönster påbörjades hösten 2012, och avslutades juni 2013. Kostnaden blev ca 250 000 kr, och bokas som en investering som skrivs av på 10 år.

VENTILATION

Gathusets ventilation består av självdrag, och behöver besiktigas vart 9:e år. En ny OVK-besiktning (Obligatorisk VentilationsKontroll) har påbörjats genom att ventilationskanaler rensades. OVK-besiktningen ska slutföras 2014 genom att de enskilda medlemmarnas ventilationsspjäll rensas. Gårdshusets ventilation består av en fläktmotor på taket, och behöver besiktigas vart 6:e år. En OVK-besiktning har utförts. Ombesiktningen har blivit försenad men ska ske under 2014. Innan ombesiktningen ska anmärkningar inne i lägenheterna åtgärdas av de enskilda medlemmarna på egen bekostnad, och rengöring av ventilationskanalerna ska åtgärdas av föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

LOKALHYRESGÄSTER

Avtalet med "Smakfamiljen" avslutades, och föreningen tecknade nytt avtal med kaffebutiken "Perkelator" för åtminstone 3 år framåt, till våren 2017. Avtalet med DIF Boxning förnyades inte, och de kommer att flytta våren 2014. Föreningen har anlitat en lokalmäklare för att teckna avtal med ny hyresgäst.

UPPRUSTNING AV FÖRENINGENS INNERGÅRDAR

Det har förts diskussioner kring upprustning av föreningens innergårdar. En landskapsarkitekt har presenterat en idéskiss och växtförslag över gårdsplaneringen. En uteplats bestående av trädäck byggdes på gården bakom gårdshuset. 2009 högtrycktvättades lanterninen. 2010 blev lanterninen belagd med sedumväxter. Under 2014 ska nya lampor på gårdsfasaderna sättas upp.

Övrig information

ENTREPRENÖRAVTAL

Avtal gäller sedan tidigare med plåtslagarföretaget DM Tak HB som på föreningens initiativ vintertid skall hålla taken rena från snö och därmed förhindra olycksfall med fallande istappar.

Föreningen tecknade våren 2007 serviceavtal med S:t Eriks Hiss AB. Då kostnaderna för hissreparationer ökat ska samtliga reparationer av hissar beställas genom styrelsen.

Antartic Ståd Center AB sköter mattvätt och distribution av entrémattorna.

Städpoolen AB sköter städning av trapphusen.

FÖRHYRDA UTRYMMEN

Föreningens avtal med grannföreningen BRF Åkermannen 1 (Norra Agnegatan 38) om särskilt utrymme för hushållssopor gäller tills vidare. Nyttjandet av soputrymmet kostar drygt 6 000 kr/år (därutöver tillkommer sophämtningsavgiften på drygt 45 000 kr). Vi nyttjar även tvättstugan av grannföreningen, vilket kostar drygt 49 000 kr/år.

FÖRENINGENS HEMSIDA

Föreningen har en hemsida via SBC. 2013 uppdaterade de tjänsten, och den nya adressen till hemsidan är - www.norraagnegatan36.bostadsratterna.se På hemsidan finns bl a stadgar, årsredovisningar, medlemsregister, viktiga dokument och aktuell information. Den är uppbyggd med olika åtkomstnivåer för utomstående, för medlemmar och för styrelsen. Det finns också en förhoppning om att hemsidan innebär en möjlighet att öka samarbetet, engagemanget och intresset för föreningens arbete från alla medlemmars sida.

Föreningens ekonomi

EKONOMISKA LÄGET

Lånebild på totalt 6 766 950 kr var vid årsskiftet 2013/14:

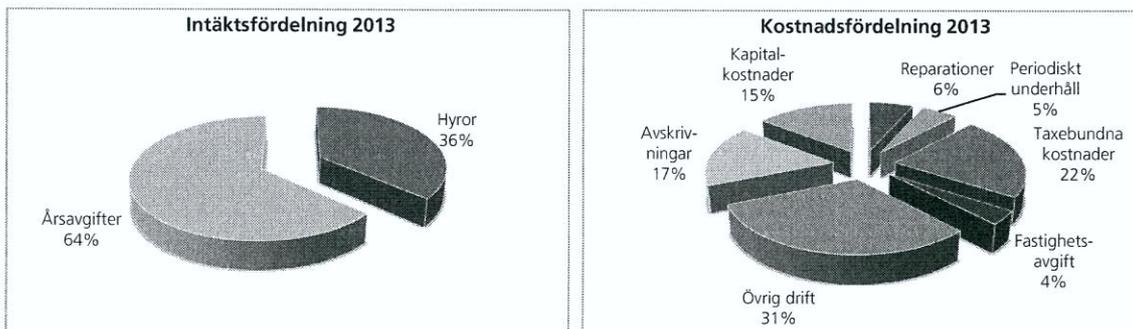
2 884 000 kr, bundet 5 år (löptid 2010-2015), 3,88%.

3 882 950 kr, rörlig ränta (baserat på Danske Bank Basränta Ut, DBU).

Det ekonomiska målet för föreningen är att över tiden uppnå ett balanserat resultat, utan vare sig större vinster eller förluster. För 2013 visar föreningen ett minusresultat på ca -436 000 kr. Samtidigt har föreningen god likviditet och en relativt stor kassa på drygt 844 000 kr vid årsskiftet 2013/14, och baserat på detta så är föreningens ekonomi god.

Föreningens löpande kostnader stiger från år till år. Det gäller inte minst de taxebundna kostnaderna. Även övriga driftkostnader drabbas av kostnadsökningar. Härtill kommer den ökade avskrivningskostnaden på grund av investeringar. Föreningens största taxebundna kostnader är räntekostnaderna (ca 295 000 kr) och värmekostnaderna (ca 308 000 kr). Kontinuerligt fokus på att begränsa de löpande kostnaderna är nödvändigt. Tomträttsavtalet skrevs om 2013, och medför en gradvis höjning från 2014 som slår igenom fullt ut 2016. Därför har styrelsen beslutat höja avgiften fr.o.m. juli 2014 med ca 3,7%. Det är styrelsens ambition att så långt som möjligt begränsa framtida avgiftshöjningar.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 028 m² bostäder och 553 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	524	524	522	519
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 022	1 068	990	974
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 392	3 392	3 392	3 392
Elkostnad/m ² totalyta	13	9	22	25
Värmekostnad/m ² totalyta	133	132	119	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	15	16	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	121	115	88

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	-436 435
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 314 218
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-54 766
summa ansamlad förlust	-2 805 419

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

112 942
-2 692 477

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	1 644 015	1 670 839
Övriga rörelseintäkter		14 364	10 910
		1 658 379	1 681 749
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-149 973	-106 939
Reparationer		-137 452	-70 367
Periodiskt underhåll		-112 942	-125 000
Taxebundna kostnader		-467 402	-437 784
Övriga driftskostnader		-333 908	-331 369
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-74 040	-79 290
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-167 676	-190 846
Avskrivningar		-349 531	-341 226
		-1 792 923	-1 682 821
RÖRELSERESULTAT		-134 544	-1 072
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 998	16 201
Räntekostnader		-305 889	-311 773
		-301 891	-295 572
ÅRETS RESULTAT		-436 435	-296 643

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnad	Not 3	36 102 542	36 384 018
Maskiner och inventarier	Not 4	0	555
		36 102 542	36 384 573
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 102 542	36 384 573
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		18 195	109 822
Skattefordringar		1 167	0
Övriga fordringar		265	13 588
Förutbetalda kostnader	Not 5	102 588	106 461
		122 215	229 871
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		542 832	874 707
SBC klientmedel i SHB		269 133	105 676
		811 965	980 383
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		934 180	1 210 254
SUMMA TILLGÅNGAR		37 036 722	37 594 827

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 6		
Inbetalda insatser		28 109 233	28 109 233
Upplåtelseavgifter		4 211 527	4 211 527
Fond för yttre underhåll	Not 7	493 966	439 200
		32 814 726	32 759 960
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 368 985	-2 017 575
Årets resultat		-436 435	-296 643
		-2 805 420	-2 314 219
SUMMA EGET KAPITAL		30 009 306	30 445 741
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	6 766 950	6 766 950
		6 766 950	6 766 950
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		116 220	154 827
Skatteskulder		0	4 083
Upplupna kostnader	Not 9	50 652	67 967
Förutbetalda avgifter och hyror		93 594	155 259
		260 466	382 136
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		37 036 722	37 594 827
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	10 650 000	10 650 000
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 tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	3,33-10,0%	3,33-10,0%
Standardförbättringar	5,0%	5,0%
Värmeanläggning	4,0%	4,0%
Hissanläggning	5,0-10,0%	5,0-10,0%
Stambyte	2,0-3,33%	2,0-3,33%
Bredband	10,0%	10,0%
Balkong/terrass	5,0%	5,0%
Tak	10,0%	10,0%
Inventarier	10,0%	10,0%
Port/säkerhetsdörrar	3,33%	3,33%
Markanläggning	5,0%	5,0%
Trädgård	5,0-10,0%	5,0-10,0%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 044 864	1 044 876
Hysesintäkter	599 151	625 963
	1 644 015	1 670 839

Not 2 forts	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	24 692	0
Fastighetsskötsel beställning	21 954	8 000
Snöröjning/sandning	3 750	12 938
Städning entreprenad	46 548	45 132
Mattvätt/Hyrmattor	9 690	9 690
OVK Obl. Ventilationskontroll	27 112	10 000
Hissbesiktning	5 694	4 853
Myndighetstillsyn	2 940	5 225
Bevakning	2 550	2 445
Gemensamma utrymmen	0	3 995
Gård	449	0
Förbrukningsmateriel	4 594	3 325
Fordon	0	1 336
	149 973	106 939
Reparationer		
Fastighet förbättringar	14 296	0
Lokaler	20 000	0
Tvättstuga	-3 027	0
Sophantering/återvinning	0	3 017
Entré/trapphus	2 500	3 875
Lås	5 909	90
VVS	0	9 075
Ventilation	42 501	0
Elinstallationer	2 502	11 544
Hiss	35 271	20 095
Fasad	17 500	-125 000
Fönster	0	171
Vattenskada	0	147 500
	137 452	70 367
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	86 707	0
Tak	26 235	0
Fasad	0	125 000
	112 942	125 000
Taxebundna kostnader		
El	33 221	24 419
Värme	342 342	340 608
Vatten	43 368	38 786
Sophämtning/renhållning	48 471	33 971
	467 402	437 784
Övriga driftskostnader		
Försäkring	29 444	29 458
Tomträttsavgäld	184 000	184 166
Samfällighetsavgift	55 476	52 253
Kabel-TV	6 992	6 964
Bredband	57 996	58 528
	333 908	331 369

Not 2 forts	2013	2012
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 040	79 290
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	0	313
Juridiska åtgärder	80 375	0
Inkassering avgift/hyra	1 200	0
Föreningskostnader	6 400	1 200
Styrelseomkostnader	0	3 300
Fritids och Trivselkostnader	0	442
Förvaltningsarvode	63 818	147 298
Förvaltningsarvoden övriga	0	13 641
Administration	6 435	6 261
Korttidsinventarier	0	1 379
Konsultarvode	0	7 601
Föreningsavgifter	5 008	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 440
	167 676	190 846
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	91 276	91 276
Förbättringar	241 759	232 884
Markanläggning	15 942	15 942
Inventarier	555	1 125
	349 531	341 226
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 792 923	1 682 821
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNAD		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	38 656 642	38 481 642
Nyanskaffningar	67 500	175 000
Utgående anskaffningsvärde	38 724 142	38 656 642
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 272 624	-1 932 522
Årets avskrivningar enligt plan	-348 976	-340 101
Utgående avskrivning enligt plan	-2 621 600	-2 272 624
Planenligt restvärde vid årets slut	36 102 542	36 384 018
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	13 451 926	13 451 926
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 876 000	23 951 000
Taxeringsvärde mark	24 940 000	23 756 000
	49 816 000	47 707 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	45 800 000	43 600 000
Lokaler	4 016 000	4 107 000
	49 816 000	47 707 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 250	11 250
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	11 250	11 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 695	-9 570
Årets avskrivningar enligt plan	-555	-1 125
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 250	-10 695
Redovisat restvärde vid årets slut	0	555

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	9 968	9 507
Kabel-TV	1 745	1 747
Tomträttsavgäld	46 000	46 000
Tvättstuga	27 721	0
Bredband	14 499	14 499
Bevakning	0	2 550
Hiss	0	4 420
Samfällighetsavgift	0	27 738
Störningsjour & larm	2 655	0
	102 588	106 461

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	28 109 233	0	0	28 109 233
Upplåtelseavgifter	4 211 527	0	0	4 211 527
Fond för yttre underhåll	493 966	54 766	0	439 200
Summa bundet eget kapital	32 814 726	54 766	0	32 759 960
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 368 985	-54 766	-296 643	-2 017 575
Årets resultat	-436 435	-436 435	296 643	-296 643
Summa ansamlad förlust	-2 805 420	-491 201	0	-2 314 219
Summa eget kapital	30 009 306	-436 435	0	30 445 741

Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2013	2012
Vid årets början	439 200	384 401
Reservering enligt stadgar	54 766	54 799
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	493 966	439 200

Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,880 %	2 884 000	2 884 000	2015-12-01
Östgöta Enskilda Bank	4,510 %	3 882 950	3 882 950	rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		6 766 950	6 766 950	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 766 950	6 766 950	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

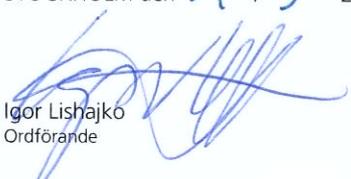
Fastighetsskötsel entreprenad
El
Värme
Vatten
Ränta

2013-12-31

2012-12-31

3 250	0
1 737	5 595
33 768	58 651
1 697	2 046
10 200	1 675
50 652	67 967

STOCKHOLM den 31 / 3 2014


Igor Lishajko
Ordförande


Torbjörn Olofsson
Sekreterare


Christian Adlerberth
Kassör


Love Larsson
Ledamot


Mikael Olson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2014


Lars Hortlund
Intern revisor


Jan Rydén
Intern revisor

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2013 i Brf Norra Agnegatan 36

Vi revisorer, Lars Hortlund och Jan Rydén, har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Norra Agnegatan 36 för räkenskapsåret 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att föreningens stadgar och tillämplig lagstiftning i Bostadsrättslag (1991:614) och Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar har tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även efter bästa förmåga granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och bokföringslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en rättvisande bild av föreningen resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att den ordinarie föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt disponerar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2013.

Stockholm den 1 juni 2014



Lars Hortlund



Jan Rydén

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 044 864	1 044 864	1 047 252
Hyror bostäder	54 792	54 682	53 472
Hyror lokaler	579 525	544 469	581 400
Bredbandsintäkter	2 388	2 388	2 400
Värmeintäkter	13 200	11 400	11 000
Öresutjämning	0	36	0
Övriga intäkter	0	540	0
	1 694 769	1 658 379	1 695 524
 RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-20 000	-24 692	0
Fastighetskötsel beställning	0	-21 954	-10 000
Snöröjning/sandning	-13 200	-3 750	-12 938
Städning entreprenad	-47 500	-46 548	-46 100
Mattvätt/Hyrmattor	-6 300	-9 690	-12 500
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-27 112	0
Hissbesiktning	-5 000	-5 694	-3 500
Myndighetstillsyn	-5 500	-2 940	0
Bevakning	-2 600	-2 550	-2 500
Gård	0	-449	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 594	-3 000
	-105 100	-149 973	-90 538
 Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-14 296	-150 000
Lokaler	0	-20 000	0
Tvättstuga	0	3 027	0
Entré/trapphus	0	-2 500	0
Lås	0	-5 909	0
Ventilation	0	-42 501	0
Elinstallationer	0	-2 502	0
Hiss	0	-35 271	0
Fasad	0	-17 500	0
	-100 000	-137 452	-150 000
 Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	-86 707	0
Tak	0	-26 235	0
	0	-112 942	0
 Taxebundna kostnader			
El	-38 000	-33 221	-40 000
Värme	-367 000	-342 342	-325 000
Vatten	-43 500	-43 368	-40 000
Sophämtning/renhållning	-46 500	-48 471	-30 000
	-495 000	-467 402	-435 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-29 100	-29 444	-29 905
Tomträttsavgäld	-204 000	-184 000	-184 000
Samfällighetsavgift	-55 500	-55 476	0
Kabel-TV	-7 200	-6 992	-7 500
Bredband	-60 000	-57 996	-62 000
	-355 800	-333 908	-283 405

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-74 220	-74 040	-80 830
	-74 220	-74 040	-80 830

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Juridiska åtgärder	0	-80 375	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 200	0
Föreningskostnader	-7 000	-6 400	-10 000
Styrelseomkostnader	-5 000	0	-5 200
Förvaltningsarvode	-66 200	-63 818	-82 620
Förvaltningsarvodena övriga	-2 000	0	-10 000
Administration	-5 000	-6 435	-5 000
Konsultarvode	-10 000	0	-23 375
Föreningsavgifter	-5 100	-5 008	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 600	-4 440	-4 600
	-104 900	-167 676	-140 795

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-91 300	-91 276	-91 300
Förbättringar	-237 176	-241 759	-219 676
Markanläggning	-16 000	-15 942	-16 000
Inventarier	0	-555	-555
	-344 476	-349 531	-327 531

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 579 496 -1 792 923 -1 508 099

RÖRELSERESULTAT

115 273 -134 544 187 425

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	8 400	197	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	3 785	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	16	0
Låneräntor	-295 000	-305 889	-305 000
	-286 600	-301 891	-304 500

RESULTAT

-171 327 -436 435 -117 075