

Årsredovisning för

BRF Svindersvik i Nacka

769608-6995

Räkenskapsperioden
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda pantar och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Svindersvik i Nacka, org nr 769608-6995, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Föreningens fastighet

BRF Svindersvik i Nacka äger tomträtten Sicklaön 78:6 med adresser Henriksdalsringen 2, 10, 73-79, 83, 89-125 i Nacka kommun. Byggnaderna uppfördes 1969-1971.

BRF Svindersvik i Nacka registrerades 2002-09-04. Tomträtten övertogs 2009-07-07. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 335 393 315 kronor.

Tomten är bebyggd med ett antal hopbyggda byggnader vilka är uppdelade på en rak rad och byggnader som bildar en 90 graders vinkel med totalt 317 lägenheter. Vidare finns det en fristående träbyggnad på gården (Gula Huset) som för närvarande delvis används för dagverksamhet. Av lägenheterna är för närvarande (december 2013) 237 st bostadsrätter och resterande 80 st är hyresrätter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 24 413 kvm. Tomtarealen är 21 078 kvm. I tomträtten ingår även lokaler och garage med en yta på 11 797 kvm varav garagen utgör 7 258 kvm.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

Antal	Lägenhetstyp
26 st	1 rum och kök
66 st	2 rum och kök
202 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
7 st	6 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa med kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2002-09-04, senaste ändring gjordes 2012-05-14. Datum för den ekonomiska planen är 2009-04-02.

Styrelse

Januari - maj

Christer Westin (ordförande)
Kenneth Andersson (vice ordförande)
Eva Ottenäs (sekreterare)
Jonas Melander (kassör)
Håkan Norling (ledamot)
Roger Gludemans (ledamot)
Cecilia Backentorn (ledamot)
Perikles Nalbantis (suppleant)
Jannika Drugge (suppleant)
Yvonne Jäderqvist (suppleant)

Maj - december

Christer Westin (ordförande)
Kenneth Andersson (ledamot)
Pia Lundqvist (sekreterare)
Jonas Melander (ledamot)
Roger Gludemans (ledamot)
Håkan Norling (ledamot)
Georg Laine (ledamot)
Maria Segup (suppleant)
Bilal Khan (suppleant)
Eva Ottenäs (suppleant)

Pia Lundqvist lämnade sitt uppdrag av personliga skäl i augusti 2013. Eva Ottenäs avflyttade i december 2013 och lämnade därmed sitt uppdrag.

Revisorer

Börje Krafft, Add & Subtract AB, extern revisor, och Eva Nyqvist, intern revisor

M *K* *20* *03*

Valberedning

Leif Lindroth, sammankallande, Börje Jäderqvist och Sture Nordblom.

Styrelsesammanträden

Den nya styrelsen har sammanträtt sista onsdagen i varje månad med undantag av juli. Därutöver har de bildade arbetsgrupperna (Administration, Ekonomi och Fastighet) haft varierande antal möten. Vidare har ett flertalet möten hållits med de andra föreningarna på Henriksdalsberget, BRF Höjden och BRF Utsikten 1-35, kring den sk Panncentralfrågan m m.

År 2013 i sammanfattning

Verksamhetsåret har helt dominerats av olika underhållsåtgärder. Underhållsbehovet kunde förutses redan vid föreningens förvärv av en nära 40 år gammal fastighet, som dessutom säljaren AB Stockholmshem aktivt slutade underhålla redan i början av 2000-talet när fråga om försäljning av fastigheten blev aktuell första gången.

Valvet Förvaltnings AB har skött den tekniska förvaltningen under verksamhetsåret. Chinbo Data AB behåller som tidigare föreningens ekonomiska förvaltning.

Underhåll och investeringar

Hyreslägenheter

Föreningen övertog i samband med köpet AB Stockholmshems underhållsansvar för hyreslägenheterna vad avser vitvaror och våtrum. Detta innebär att föreningens hyresgäster får kyl/frys och spis mm åtgärdade, medan målning och tapetsering etc får utföras av hyresgästerna själva. Hyresförhandlingarna 2013 gav en hyreshöjning på 3,0 % från 1:a augusti.

Ombyggnad av värmesystem i lägenheterna

Under året har ett omfattande arbete genomförts med att bygga om det gamla enrörssystemet till ett modernt tvårörssystem för distribution av värme till våra lägenheter. Bakgrunden var omfattande problem med läckage från det gamla systemet som till ledde till att försäkringsbolaget Trygg Hansa inte längre ville ersätta oss för vattenskador.

Årets ombyggnad som startade i uppgång 107 har nått fram till uppgång 125. Etapp 3 startar i juni 2014 och omfattar uppgångarna 73-79. (Sista etappen)

Sophantering

Kommunen har bytt sopentreprenör till Liselott Lööf AB. Sophämtningen har efter en del inkörningsproblem fungerat hyggligt.

Grovsoprummen har varit stängda med bemannat öppethållande sedan i mars 2012. Åtgärden har i stort fungerat bra men fortfarande finns det personer som inte förstått och ställer grovsopor utanför soprummen i stället.

Upprustning yttre miljö

Arbetet med att rusta den yttre miljön har fortsatt med bl a omfattande åtgärder på sträckan 89-101

Uppfräschning trapphus

Den sedan länge emotsedda uppfräschningen av trapphusen har i stort pågått hela verksamhetsåret och avslutades i augusti

Tyvärr kom entreprenaden att halta då hänsyn inte togs till att det är lång leveranstid på valda armaturer.

Aktiviteter med och för boende

Stämman

Stämman hölls i april i vår nya föreningslokal. Stämman var välbesökt och präglades av god stämning. 

Bomöte

Bomöte, gemensamt för både hyresgäster och bostadsrättshavare, har genomförts i december 2013.  

Medlemskontakter

Kommunikationsgruppen arbetar ständigt med att få flera medlemmar delaktiga i vad som händer i föreningen. Bla genom att:

- Skapa ny, modern och framtidssäkrad hemsida. Anpassad även för mobiler och läsplattor
- Utge nyhetsbrev, fullmatade med aktuella händelser
- Starta projekt portvärdar
- Utveckla en mer transparent kommunikation med medlemmarna genom protokollsammanfattningar, fler portanslag, interaktiv hemsida.

Tyvänn har gruppen varit decimerad under det gångna året då både Pia Lundqvist och Eva Ottenäs avgått ur styrelsen

Pågående och kommande arbeten/projekt

Värmesystem

Ombyggnaden av värmesystemet i våra lägenheter kommer att avslutas med att etapp 3, uppgångarna 73 - 79 slutförs.

Yttre miljö

Planteringsytor, buskar, träd mm kommer att ses över och förnygras.

Panncentralen

Efter att extrastämman i februari sagt ja till köp av panncentralen fullföljdes affären med Stockholmhem.

Panncentralen tillträdde i september och har redan börjat ge återbäring.

Gula huset

Vi har under året prövat möjligheten att få bygga ungdomslägenheter i den outnyttjade delen av huset. Tyvärr medger aktuell byggnadsplan inte detta, utan endast som tidsbegränsat byggnadslov i 5 + 5 år. Vi har därför startat ett arbete med ta fram en ny plan som ger en större byggrätt

Kontakt med Nacka kommun

Ett ständigt pågående arbete är vår kontakt med kommunen angående vår närmiljö. Det gäller allt från klotter och städning till snöröjning och gatubelysning.

Bredband/ Kabel-TV

Gruppavtal har tecknats med Bredbandsbolaget gällande bredband, och med ComHem gällande kabel-TV. I slutet av februari driftsattes det nät som installerats av Bredbandsbolaget.

Ekonomi

Även för 2013 redovisar föreningen ett minusresultat. Fastigheten har ett uppdämt underhållsbehov som medför höga kostnader för underhåll. Föreningen har ackumulerat sedan förvärvet 2009 investerat 34 305 kkr i fastigheten och därutöver för åren 2012 och 2013 buriit kostnader för eftersatt underhåll om tillhopa 7 554 kkr. Kostnaderna för underhåll kommer därför att minska med tiden. Men föreningen har också höga driftskostnader. Kraftiga taxehöjningar har ökat våra kostnader för vatten, el och sophantering.

Efter upprättande av bokslut 2012 har föreningen erhållit fakturor om tillhopa 544 kkr avseende kostnader som belastar föreningens resultat räkenskapsåret 2013 men avser räkenskapsåret 2012. Styrelsen anser att stora delar av årets utförda underhållsarbeten utgör kostnadsfört förbättrande underhåll och föreslår att kostnaderna skall avräknas mot fond för yttre underhåll.

Resultatet för årets och föregående års räkenskapsår uppgår - efter justering för felperiodiseringar och användning av fond för yttre underhåll enligt ovan - till följande:

W Ju *Pg*
SM

(belopp i kkr)	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Resultat enligt resultaträkningen	-5 698	-4 009
Felperiodiserade snöröjningskostnader	103	-103
Felperiodiserade kostnader för vattenskador	285	-285
Felperiodiserat arvode ekonomisk förvaltning	101	-101
Felperiodiserat advokatarvode	55	-55
Kostnadsfört förbättrande underhåll som avräknas fond (not 16)	4 329	3 224
Justerat resultat	-825	-1 329

Styrelsen arbetar oavbrutet med att hitta sätt att sänka kostnaderna och spara pengar. Pengar finns avsatta i en fond för yttre underhåll, som styrelsen föreslår skall tas i anspråk för förbättrande underhåll, men dessa fonderade medel får inte användas till att täcka löpande kostnader.

Mot bakgrund av justerat resultat ovan, att taxor för vatten, el och sophantering kraftigt höjts samt att föreningen för 2013 redovisar ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten har styrelsen genomfört en höjning av årsavgifterna med 5% från och med 2014-04-01. Förhandling med hyresgästföreningen pågår om höjning av hyrorna.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

	Belopp i kr
Årets resultat	-5 698 345
Balanserat resultat	-11 758 422
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-980 788
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-18 437 555

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så	
att till fond för yttre underhåll reserveras utöver stadgeenlig	
reservering 0,3% av taxeringsvärdet för 2012	-785 118
att av fond för yttre underhåll ianspråk tas	4 329 559
att i ny räkning (till balanserat resultat) överförs	-14 893 114

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signatures:

Handwritten signature 'KJ' and 'AS'"/>

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter		10 210	9 669
Hysesintäkter	1	9 852	9 543
Övriga intäkter	2	194	60
		<u>20 256</u>	<u>19 272</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-1 984	-1 728
Löpande underhåll och reparationer	4	-1 441	-1 607
Planerat underhåll	5	-3 541	-2 485
Driftskostnader	6	-7 104	-6 757
Fastighetsförsäkringar		-252	-245
Fastighetsskatt		-582	-598
Förvaltningskostnader	7	-734	-384
Övriga kostnader	8	-2 755	-2 626
Övriga externa kostnader	9	-341	-388
Personalkostnader	10	-463	-371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-2 516	-2 034
Rörelseresultat		<u>-1 457</u>	<u>49</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		82	338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 323	-4 396
Resultat efter finansiella poster		<u>-5 698</u>	<u>-4 009</u>
Resultat före skatt		<u>-5 698</u>	<u>-4 009</u>
Årets resultat		<u>-5 698</u>	<u>-4 009</u>

KW

RJ

JM

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	360 870	346 877
Inventarier	13	489	463
		<u>361 359</u>	<u>347 340</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>361 359</u>	<u>347 340</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		58	68
Skattefordringar		2	-
Övriga fordringar		714	1 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		987	964
		<u>1 761</u>	<u>2 998</u>
Kassa och bank		<u>6 353</u>	<u>5 517</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 114</u>	<u>8 515</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>369 473</u>	<u>355 855</u>

W

P

J

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		196 375	191 505
Upplåtelseavgifter		15 308	10 663
Fond för yttre underhåll		47 310	50 533
		<u>258 993</u>	<u>252 701</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-11 758	-10 973
Årets resultat		-5 698	-4 009
		<u>-17 456</u>	<u>-14 982</u>
Summa eget kapital		<u>241 537</u>	<u>237 719</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	124 434	112 000
Övriga långfristiga skulder		-	65
		<u>124 434</u>	<u>112 065</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		685	3 519
Skatteskulder		-	616
Övriga skulder		99	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 718	1 920
		<u>3 502</u>	<u>6 071</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>369 473</u>	<u>355 855</u>

Ställda panter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		140 000	140 000
Summa		<u>140 000</u>	<u>140 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 698	-4 009
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		6 844	5 258
		1 146	1 249
Betald skatt		-617	-527
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		529	722
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 238	1 259
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 950	636
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-183	2 617
Investeringsverksamheten			
Investering i byggnader	12	-16 372	-12 936
Investering i inventarier	13	-164	-470
Kostnadsfört förbättrande underhåll	17	-4 329	-3 224
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-20 865	-16 630
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter sålda lägenheter	14	9 515	7 250
Upptagna lån	15	12 500	-
Amortering av låneskulder	15	-66	-
Återbetalning av hyresdepositioner		-65	-50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		21 884	7 200
ARETS KASSAFLÖDE		836	-6 813
Likvida medel vid årets början		5 517	12 330
Årets kassaflöde		836	-6 813
Likvida medel vid årets slut		6 353	5 517

hks

B

JM

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna). Redovisningsprinciperna är oförändrade om inget annat anges nedan.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Rörelsens kostnader

Vid indelningen av rörelsens kostnader i olika kostnadsgrupper har följande principer följts. Under rubriken **Fastighetsskötsel** hänförs kostnader som har med fastighetens direkta skötsel att göra. Rubriken **Löpande underhåll och reparationer** innehåller kostnader för nödvändiga underhållsåtgärder och reparationer som uppstått under året och som inte har varit planerade. Rubriken **Planerat underhåll** omfattar det underhåll som är periodiskt och planerat.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader	0,5%
Lås- och passersystem	5,0%
Föreningslokal och övernattningslägenhet	10,0%
Undercentraler	2,5%
Inventarier	20,0%

Fastigheten innehas med tomträtt.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Arvoden till styrelsen har utgått.

Skulder

Skulder redovisas med nominellt belopp.

Avvikelser från grundläggande principer, allmänna råd eller rekommendationer

I kassaflödesanalysen och i not 17 anges kostnadsfört förbättrande underhåll. Detta är kostnader som i huvudsak utgör förbättringar i fastighetens yttre underhåll, och därför av styrelsen föreslås tagas i anspråk/ finansieras av medel avsatta till fonden för yttre underhåll.

W J B
J M

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hyresintäkter bostäder	5 855	6 028
Hyresintäkter lokaler	2 429	3 156
Hyresintäkter garage- och P-platser	1 495	345
Hyresintäkter övernattningslägenhet och föreningslokal	73	14
Summa	9 852	9 543

Not 2 Övriga intäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Debitering bredband/ kabelTV	95	-
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	39	54
Debiterade övriga kostnader	60	6
Summa	194	60

Not 3 Fastighetsskötsel

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel, grundavtal	352	351
Fastighetsskötsel, förbrukningsmaterial	48	255
Städning	576	515
Entrémattor	97	97
OVK	110	4
Hissbesiktning	36	47
Bevakning	172	50
Markskötsel, grundavtal	398	288
Snörenhållning	195	121
Summa	1 984	1 728

Not 4 Löpande underhåll och reparationer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Bostäder - vattenskador	559	158
Bostäder - övrigt	125	237
Lokaler	59	41
Gemensamma utrymmen	131	108
Installationer	348	340
Huskropp utvändigt	-	559
Markytor	27	47
Åverkan	90	51
Garage	64	7
Nycklar	38	59
	1 441	1 607

By KSW
JM

Not 5 Planerat underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Bostäder	14	32
Lokaler	330	39
Gemensamma utrymmen	2 295	1 659
Installationer	78	195
Markytor	379	-
Besiktning av hyreslägenheter	161	-
Renovering av lägenheter till försäljning	284	560
	3 541	2 485

Not 6 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsel	744	531
Fjärrvärme	4 541	4 739
Vatten	1 410	1 036
Hushållssopor	269	326
Grov- och byggsopor	140	125
	7 104	6 757

Not 7 Förvaltningskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Teknisk förvaltning	144	55
Ekonomiförvaltning	590	329
	734	384

Not 8 Övriga kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Tomträttsavgäld	2 165	2 165
Inkassokostnader	67	146
Kabel-TV	222	84
Advokatkostnader	55	35
Mäklararvoden sålda lägenheter	185	148
Övrigt	61	48
	2 755	2 626

Not 9 Övriga externa kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	25	115
Datakommunikation	141	136
Kontorsmaterial, trycksaker och möteskostnader	37	70
Bud- och portokostnader	2	7
Revisionsarvode	63	21
Serviceavgift branschorganisation	10	10
Bankkostnader	13	10
Övriga främmande tjänster	48	21
	339	390

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] [Signature]
 JM

Not 10 Personalkostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Arvode styrelsen	269	283
Övriga arvoden	56	18
Sociala avgifter	138	70
	463	371

Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och mark	2 378	1 965
Inventarier, verktyg och installationer	138	69
Summa	2 516	2 034

Not 12 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden mark:	-	-
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:		
-Vid årets början	353 326	340 390
-Nyanskaffningar	16 372	12 937
	369 698	353 327
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 450	-4 485
-Årets avskrivning enligt plan	-2 378	-1 965
	-8 828	-6 450
Redovisat värde vid årets slut	360 870	346 877

Akkumulerade anskaffningsvärde består av följande förvärv/ ny-, till- eller ombyggnationer:

2009: Förvärv tomträtten Nacka Sickalön 78:6 (fastigheten)	335 393	335 393
2010: Anskaffning lås- och passersystem	909	909
2010: Ombyggnad föreningslokal och övernattningslokal	573	573
2011-13: Ombyggnad ventilationsanläggningar	1 805	1 363
2011: Ombyggnad värmesystem - undercentraler	3 204	3 204
2012: Ombyggnad värmesystem - stammar och radiatorer etapp 1	11 464	11 464
2012-13: Förvärv 50% tomträtten Nacka Sicklaön 78:10 (panncentralen)	3 377	99
2012-13: Ombyggnad och förädling delar av Gula Huset	915	322
2013: Ombyggnad värmesystem - stammar och radiatorer etapp 2	10 108	-
2013: Installation nytt belysningsssystem trapphus	1 769	-
2013: Förädling delar av Gula Huset	174	-
2013: Installation bredband	7	-
	369 698	353 327

Nyanskaffningar under räkenskapsåret avser följande:

Värmesystem - stammar och radiatorer	10 108	11 464
Panncentralen	3 278	99
Belysningsinstallationer trapphus	1 769	-
Föreningslokal Gula Huset	594	322
Ventilation ICA, pub och tvättstuga	442	1 052
Förädling delar av Gula Huset/ bredbandsinstallation	181	-
	16 372	12 937

B
W
M

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	183 400	173 800
Taxeringsvärde mark	143 529	87 906
	<u>326 929</u>	<u>261 706</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	307 000	245 000
Lokaler	19 929	16 706
	<u>326 929</u>	<u>261 706</u>

Not 13 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	548	78
-Nyanskaffningar	164	470
	<u>712</u>	<u>548</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-85	-16
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-138	-69
	<u>-223</u>	<u>-85</u>
Redovisat värde vid årets slut	489	463
Nyanskaffningar avser följande:		
Jalusi till puben	72	-
Anpassningar och investeringar garage	68	262
Lekutrustning	24	-
Nödtelefoner till hissar	-	208
	<u>164</u>	<u>470</u>

Not 14 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Periodens resultat
Vid årets början	191 505	10 663	50 533	-10 973	-4 009
Disp enl stämman:					
- Fg års resultat				-4 009	4 009
- lanspråktagen fond			-3 223	3 224	
Sålda lägenheter	4 870	4 645			
Årets resultat					-5 698
Vid årets slut	196 375	15 308	47 310	-11 758	-5 698

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Bundet till	2013-12-31	2012-12-31
Lån nr SBAB 2 008 628 9	2,81%	2014-07-10	8 984	9 000
Lån nr SBAB 2 008 637 8	2,83%	2014-06-15	27 950	28 000
Lån nr SBAB 2 008 638 6	4,20%	2014-06-12	28 000	28 000
Lån nr SBAB 2 008 639 4	4,79%	2016-06-13	28 000	28 000
Lån nr SBAB 2 235 218 0	3,20%	2014-08-21	19 000	19 000
Lån nr SBAB 2 380 713 0	2,42%	2016-05-29	5 000	-
Lån nr SBAB 2 405 927 8	2,40%	2016-05-29	7 500	-
			<u>124 434</u>	<u>112 000</u>

Handwritten signatures and initials:




Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	1 394	1 435
Upplupna arvoden och sociala avgifter	543	485
Upplupna drifts- och övriga kostnader	781	-
	2 718	1 920

Not 17 Kostnadsfört förbättrande underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Trapphus	2 061	1 497
Renovering försålda lägenheter	298	559
Fasad, gårdsarbeten	482	559
Tvättstuga	200	-
Vattenskador	274	-
Besiktning hyreslägenheter	161	-
Mäklararvode försålda lägenheter	185	148
Soprum	85	-
Renovering fastighetskötarlokalen	126	-
Underhållsplan	-	162
Pub och föreningslokal	65	146
Avskrivning undercentraler	80	80
Avskrivning värmesystem	312	73
	4 329	3 224

Underskrifter

Nacka den 26 mars 2014



Christer Westin
Styrelseordförande



Roger Gludemans



Jonas Melander



Kenneth Andersson

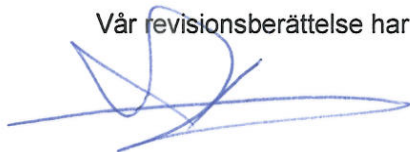


Georg Laine



Håkan Norling

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23/4 2014



Börje Krafft
Auktoriserad revisor
Add & Subtract



Eva Nyqvist
Föreningsintern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svindersvik i Nacka

Org.nr 769608-6995

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svindersvik i Nacka 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 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 samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svindersvik i Nacka för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, 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 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 resultat 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

STOCKHOLM 2014-04-23


Börje Krafft
Auktoriserad revisor


Eva Nyqvist
Föreningsintern revisor