



Kallelse till föreningsstämma

Datum: Tisdag den 6 maj 2014

Tidpunkt: 19:00

Lokal: Pannrummet, Bodalsvägen 12, KV

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseordförande
15. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av sammankallande i valberedningen
18. Val av övriga ledamöter i valberedningen
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
 - Styrelsens svar på motioner från Hans Hellström B-v 10. (Se längst bak i detta dokument.)
 - Förslag till höjda arvoden till styrelse och valberedning, Bengt Askerbeck, B-v 12. (Se förslaget som utdelats separat.)
20. Stämmans avslutande
21. Genomgång av styrelsens föreslagna budget 2014

Efter förhandlingarna bjuds deltagarna på buffé.

Lidingö den 7 april 2014.

STYRELSEN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FULLRIGGAREN & SKONAREN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren

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 1998-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2013-12-06 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fullriggaren 1	1999	Lidingö
Skonaren 2	1999	Lidingö

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Allians Försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

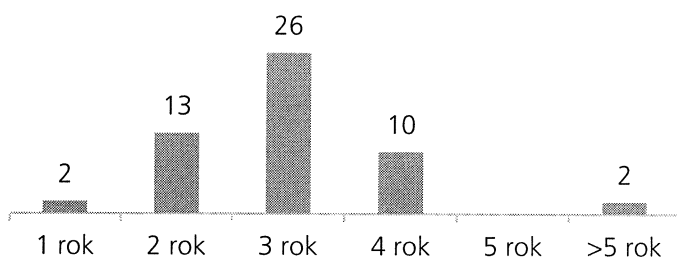
Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av 2 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 592 m², varav 4 121 m² utgör lägenhetsyta och 471 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	300 m ²	
Kommersiell	54 m ²	
Kommersiell	63 m ²	
Ateljé	12 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Styrelselokal
Pannrummet (UC) i Bodal 12	Utnyttjas dels som möteslokal, dels som förråd för utemöbler o dyl.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya nycklar till allmänna utrymmen	2013	
Målning garagedörrar o källare	2013	
Elcentraler moderniserade	2013	
Nytt expansionskärl	2013	
Lokalventilation Montessori utbyggd	2013	
Dränering vid 12:an kompletterad	2012 - 2013	
Inredning piskbalkong	2012	
Hissarna renoverade.	2012	
Byte tvättmaskiner i 12:an	2011	
Försäljning av råvind	2009 - 2010	Råvind 26 kvm i Skonaren 2 försåldes 2009, under 2010 inreddes den till etage för underliggande lägenhet.
Takrenovering	2009 - 2010	Takrenovering, inbyggnad piskaltaner, tilläggsisolering m.m.
Säkerhetsdörrar	2008	Installerade i samtliga lgh
Grovtvättmaskin	2008	Installerad i 10:an
Renovering av balkonger	2007	Vissa sprickor lagade, tak målade
Nya entrédörrar	2006	
Byte av trapphusarmaturer	2006	Enbart i 10an
Ombyggnad lokal	2006	Lokal blev till 4 lägenheter
OVK	2005	OVK Bostadslägenheter - godkänd
Fönsterrenovering	2004	Nya fönster & balkongdörrar. Garantibes. sept. 2006
Huvudavlopp 2	2004	Re-lining till tomtgräns Bodalsv.12
Tomtarbete	2003	Asfaltering garageplan Bodalsv. 12
Frånluftsfläktar	2003	Renovering fläktar 12:1, 10:1 och 10:2
Huvudavlopp 1	2003	Byte till tomtgräns Bodalsv. 10
Tvättstuga 2	2003	Renovering tvättstuga Bodalsv. 12
Dränering	2003	Omläggning dränering Bodalsv. 10
Ombyggnad UC	2003	Renov. fjärrvärmecentral kompl.
Brandvarnare	2003	Lägenheter (10 års litiumbatterier)
Grundjustering radiatorer	2003	Lägenheter och lokaler
Rörstambyte	2002 - 2003	Garantibesiktigt 11 jan. 2005

Tvättstuga 1
Nya vattenledningsrör till
radiatorerna, balkongrenovering.

2002

Nybyggnation Bodalsv. 10
Under 1990-talet

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem AB
Fastighetskötare	Eneroth's Fastighetservice AB
Fastighetservice jour	Svensk Fastighetstjänst AB
Service hissar	Hissgruppen AB
Fjärrvärme	Fortum AB
VA och hushållssopor	Lidingö stad
Fastighetslån	Swedbank
Trappstädning	Ren Standard
Ventilation	Poolventilation AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 52 st.

Överlåtelser under året: 7 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Styrelsen

Nils Egberg	Ordförande
Andreas Larsson	Vice ordförande
Karin de Fine Licht	Sekreterare
Göran Redebring	Kassör
Cecilia von Konow	Ledamot
Staffan Anderberg	Ledamot
Henrik Hoffman	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Cecilia von Konow, Nils Egberg, Göran Redebring, Henrik Hoffman, Karin de Fine Licht, Staffan Anderberg och Andreas Larsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kenneth Elton	Ordinarie Extern	Rögårdsgatan 3, Norrtälje
Bengt Askerbeck	Ordinarie Intern	Bodalsvägen 12, Lidingö

Valberedning

Jane Thelin	Sammanställande
Per Carlsson	
Birgitta Karlsson	
Ghia Odéen	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2013-09-24. Extrastämma för konfirmation av stadgeändringar..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Underhållsarbeten under året:

Dräneringen vid garageplan i nr 12 har gjorts om.
Elcentralerna har moderniserats.
Garagedörrar och källargolv har målats om.
Expansionskärlet har bytts ut.
Alla nycklar till allmänna utrymmen har bytts till enhetligt för båda fastigheterna.
Ventilationen i Förskolan Montessoris lokaler har byggts ut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Övrig information

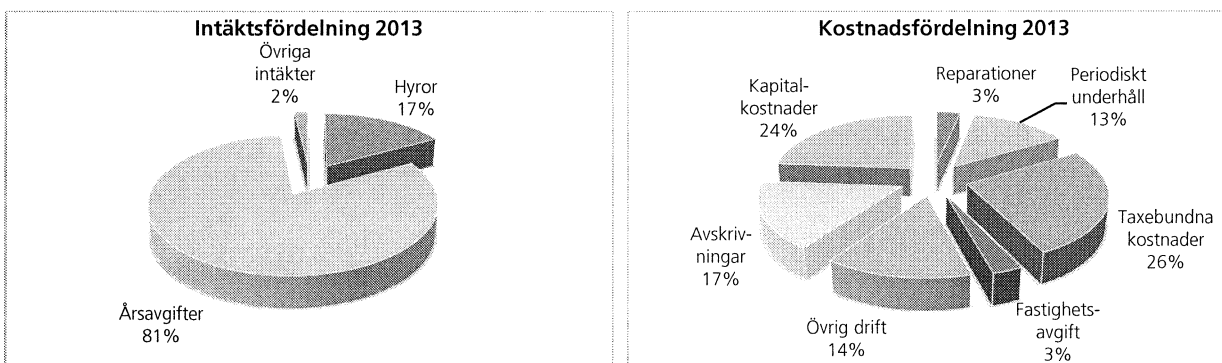
Vid ordinarie stämma 2013-04-23 följt av extrastämma 2013-09-24 togs beslut om uppdatering av föreningens stadgar. Förändringen registrerades hos Bolagsverket 2013-12-06.

Föreningens ekonomi

Av föreningens lån, totalt 20 633 000 kr, är endast 3 500 000 kr till rörlig räntesats. Nästa tillfälle ett bundet lån, ett på 5 711 000 kr, ska omsättas år 2015-04-24.

Styrelsen bedömer föreningens likviditet vara tillfredsställande.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 121 m² bostäder och 471 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	604	637	611	609
Hyror/m ² hyresrättsyta	994	755	868	897
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 026	5 393	6 172	6 172
Elkostnad/m ² totalyta	18	20	20	21
Värmekostnad/m ² totalyta	127	128	120	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	15	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	170	213	235	218

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	-224 843
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-594 357
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-113 025
av fond för yttre underhåll lanspråkats enligt stadgar	107 657
summa ansamlad förlust	-824 568

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	435 443
att i ny räkning överförs	-389 125

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	2 995 748	2 980 261
Övriga rörelseintäkter		56 777	159 986
		3 052 525	3 140 247
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-145 924	-223 691
Reparationer		-105 358	-370 042
Periodiskt underhåll		-435 443	-107 657
Taxebundna kostnader		-864 021	-848 682
Övriga driftskostnader		-103 408	-101 366
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-95 430	-98 135
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-138 521	-147 259
Personalkostnader		-74 548	-80 233
Avskrivningar		-536 614	-502 490
		-2 499 266	-2 479 555
RÖRELSERESULTAT		553 259	660 692
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 296	16 758
Räntekostnader		-781 398	-961 436
		-778 102	-944 678
ÅRETS RESULTAT		-224 843	-283 986

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	53 574 728	52 702 756
Pågående byggnation	Not 4	0	1 248 722
Maskiner och inventarier	Not 5	109 203	128 712
		<u>53 683 931</u>	<u>54 080 190</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 683 931	54 080 190
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		10 214	7 509
Övriga fordringar		315	20 668
Förutbetalda kostnader	Not 6	30 203	28 286
		<u>40 732</u>	<u>56 463</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		416 747	464 849
SBC klientmedel i SHB		570 782	429 069
		<u>987 529</u>	<u>893 918</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 028 261	950 381
SUMMA TILLGÅNGAR		54 712 192	55 030 570

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		26 786 289	26 786 289
Upplåtelseavgifter		6 051 388	6 051 388
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 423 993	1 418 625
		34 261 670	34 256 302
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-599 726	-310 371
Årets resultat		-224 843	-283 986
		-824 568	-594 358
SUMMA EGET KAPITAL		33 437 102	33 661 945
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	20 633 000	20 633 000
		20 633 000	20 633 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		78 348	197 937
Övriga kortfristiga skulder		3 347	2 501
Upplupna kostnader	Not 10	260 858	238 221
Förutbetalda avgifter och hyror		299 537	296 966
		642 090	735 626
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		54 712 192	55 030 570
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	25 017 400	25 017 400
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 periodisering 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%
Fastighetsförbättringar	2,5%	2,5%
Standardförbättringar	10%	10%
Fastighetsrenovering	5-10%	5-10%
Värmeanläggning	10%	10%
Port/säkerhetsdörr	4-5%	4-5%
Stambyte	0,5%	0,5%
Piskbalkong	3,34%	3,34%
Maskiner	10-20%	10-20%
Hissanläggning	2,5%	2,5%
Tak	2%	2%
Ventilation	6,6%	6,6%
Fönster	3,33%	3,33%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 478 123	2 438 033
Hyresintäkter	517 626	542 228
	2 995 748	2 980 261

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	64 867	57 876
Fastighetsskötsel beställning	8 561	21 751
Fastighetsskötsel gård beställ	3 500	0
Snöröjning/sandning	15 233	55 635
Städning entreprenad	37 578	42 016
Städning enligt beställning	0	560
Mattvätt/Hyrmattor	0	8 950
Sotning	0	3 009
Hissbesiktning	0	11 468
Gemensamma utrymmen	5 050	1 039
Gård	3 172	5 224
Serviceavtal	0	7 855
Förbrukningsmateriel	4 543	8 308
Störningsjour och larm	2 611	0
Fordon	808	0
	145 924	223 691

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	7 759
Hyreslägenheter	0	6 645
Brf Lägenheter	25 000	0
Gemensamma utrymmen	8 953	9 208
Tvättstuga	10 055	0
Entré/trapphus	6 591	0
Lås	1 302	9 009
VVS	23 130	12 216
Värmeanläggning/undercentral	7 240	0
Ventilation	10 865	5 833
Elinstallationer	5 349	24 562
Hiss	2 164	7 138
Fönster	4 514	20 829
Balkonger/altaner	0	17 813
Garage/parkering	196	0
Vattenskada	0	249 031
	105 358	370 042

Periodiskt underhåll

Byggnad	374 200	62 657
Förskola	0	45 000
Tvättstuga	24 373	0
Elinstallationer	36 870	0
	435 443	107 657

Taxebundna kostnader

El	84 755	88 892
Värme	582 926	579 309
Vatten	82 122	81 040
Sophämtning/renhållning	103 191	95 870
Grovsopor	11 026	3 571
	864 021	848 682

Not 2 forts	2013	2012
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 591	33 569
Kabel-TV	69 817	67 797
	103 408	101 366
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	95 430	98 135
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	1 644	1 934
Inkassering avgift/hyra	2 400	0
Revisionsarvode extern revisor	6 953	8 953
Föreningskostnader	5 206	7 954
Styrelseomkostnader	139	176
Fritids och Trivselkostnader	2 377	1 051
Förvaltningsarvode	103 591	95 736
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 912
Administration	9 546	12 571
Korttidsinventarier	1 244	0
Konsultarvode	0	8 207
Föreningsavgifter	0	345
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 420
	138 521	147 259
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	63 000	63 000
Löner	2 595	12 354
Sociala kostnader	8 953	4 879
	74 548	80 233
Avskrivningar		
Byggnad	185 961	185 961
Förbättringar	331 143	298 379
Maskiner	19 509	18 150
	536 614	502 490
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 499 266	2 479 555
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	56 500 349	56 500 349
Nyanskaffningar	1 389 077	0
Utgående anskaffningsvärde	57 889 426	56 500 349
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 797 594	-3 313 253
Årets avskrivningar enligt plan	-517 104	-484 340
Utgående avskrivning enligt plan	-4 314 698	-3 797 594

Planenligt restvärde vid årets slut	53 574 728	52 702 756
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 009 212	7 009 212
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 814 000	32 016 000
Taxeringsvärde mark	26 116 000	21 963 000
	61 930 000	53 979 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	58 800 000	51 400 000
Lokaler	3 130 000	2 579 000
	61 930 000	53 979 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	1 248 722
	0	1 248 722
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	181 501	167 907
Nyanskaffningar	0	13 594
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	181 501	181 501
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-52 788	-34 638
Årets avskrivningar enligt plan	-19 509	-18 150
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-72 297	-52 788
Redovisat restvärde vid årets slut	109 203	128 712
Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	11 378	10 834
Kabel-TV	17 835	17 452
Tele- o datakommunikation	990	0
	30 203	28 286

**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	26 786 289	0	0	26 786 289
Upplåtelseavgifter	6 051 388	0	0	6 051 388
Fond för yttre underhåll	1 423 993	113 025	-107 657	1 418 625
Summa bundet eget kapital	34 261 670	113 025	-107 657	34 256 302
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-599 726	-113 025	-176 329	-310 371
Årets resultat	-224 843	-224 843	283 986	-283 986
Summa ansamlad förlust	-824 568	-337 868	107 657	-594 358
Summa eget kapital	33 437 102	-224 843	0	33 661 945

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 418 625	1 344 405
Reservering enligt stadgar	113 025	113 025
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	-107 657	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-38 805
Vid årets slut	1 423 993	1 418 625

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,180 %	5 711 000	5 711 000	2018-01-25
Swedbank Hypotek AB	4,790 %	5 711 000	5 711 000	2015-12-18
Swedbank Hypotek AB	3,190 %	5 711 000	5 711 000	2017-04-25
Swedbank Hypotek AB	3,020 %	1 000 000	1 000 000	2015-04-24
Swedbank Hypotek AB	2,510 %	1 500 000	1 500 000	Rörlig
Swedbank Hypotek AB	2,660 %	1 000 000	1 000 000	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		20 633 000	20 633 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		20 633 000	20 633 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 633 000 kr.

Not 10 UPPLUPNA KOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31
El	14 621	15 966
Värme	81 574	95 291
Sophämtning	278	274
Extern revisor	10 000	12 000
Arvoden	52 000	52 000
Sociala avgifter	7 100	7 100
Ränta	95 285	55 590
	260 858	238 221

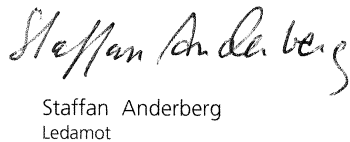
LIDINGÖ den 8/2 2014


Nils Egberg
Ordförande

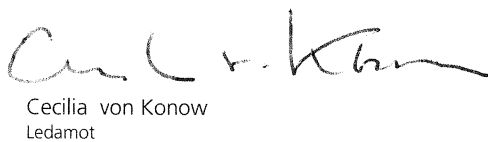

Andreas Larsson
Vice ordförande


Karin de Fine Licht
Sekreterare


Göran Redebring
Kassör

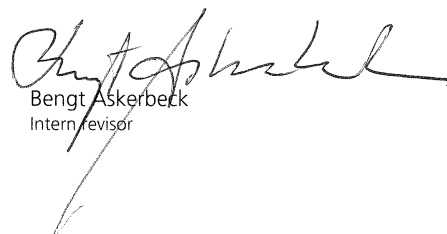

Staffan Anderberg
Ledamot


Henrik Hoffman
Ledamot


Cecilia von Konow
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2014


Kenneth Elton
Extern revisor


Bengt Askerbeck
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren,
org.nr 769600-1747.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren för år 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren för år 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Lidingö den 17 mars 2014



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor



Bengt Askerbeck
Internrevisor

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	2 478 123	2 478 123	2 522 223
Hyror bostäder	55 260	54 720	55 080
Hyror lokaler momspliktiga	103 088	82 470	80 647
Hyror lokaler	347 036	347 036	341 865
Hyror garage	18 000	18 000	18 000
Hyror förråd	13 200	15 400	0
Kabel-TV intäkter	45 000	45 000	45 000
Fakturerade kostnader	13 500	10 895	13 500
Öresutjämning	0	-13	0
Övriga intäkter	300	894	300
	3 073 507	3 052 525	3 076 615
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-62 000	-64 867	-60 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-8 561	-15 000
Fastighetsskötsel gård beställ	0	-3 500	-3 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-15 233	-3 000
Städning entreprenad	-38 000	-37 578	-36 800
Hissbesiktning	-3 000	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-5 050	0
Gård	-5 000	-3 172	-7 000
Serviceavtal	-6 000	0	-15 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 543	-5 000
Störningsjour och larm	0	-2 611	0
Fordon	0	-808	0
	-167 000	-145 924	-147 800
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-150 000
Brf Lägenheter	0	-25 000	0
Gemensamma utrymmen	0	-8 953	0
Tvättstuga	0	-10 055	0
Entré/trapphus	0	-6 591	0
Lås	0	-1 302	0
VVS	0	-23 130	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 240	0
Ventilation	0	-10 865	0
Elinstallationer	0	-5 349	0
Hiss	0	-2 164	0
Fönster	0	-4 514	0
Garage/parkering	0	-196	0
	-150 000	-105 358	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-374 200	0
Tvättstuga	0	-24 373	0
Elinstallationer	0	-36 870	0
	0	-435 443	0

Taxebundna kostnader			
El	-90 000	-84 755	-95 000
Värme	-600 000	-582 926	-600 000
Vatten	-85 000	-82 122	-78 000
Sophämtning/renhållning	-102 000	-103 191	-98 000
Grovsopor	0	-11 026	0
	-877 000	-864 021	-871 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-33 591	-37 000
Kabel-TV	-71 500	-69 817	-69 200
	-106 500	-103 408	-106 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-95 770	-95 430	-101 050
	-95 770	-95 430	-101 050
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele och datakommunikation	-1 000	-1 644	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 400	0
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-6 953	-10 000
Föreningskostnader	-10 000	-5 206	-10 000
Styrelseomkostnader	0	-139	0
Fritids och Trivselkostnader	0	-2 377	0
Förvaltningsarvode	-107 000	-103 591	-99 100
Administration	-7 000	-9 546	-7 000
Korttidsinventarier	0	-1 244	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 420	-5 500
	-140 500	-138 521	-132 600
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-3 000	-2 595	-3 000
Styrelsearvode	-47 000	-47 000	-47 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	-5 000	-5 000
Övriga arvoden	-5 000	-11 000	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-8 953	-19 000
	-79 000	-74 548	-79 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-185 961	-185 961	-186 000
Förbättringar	-333 760	-331 143	-298 400
Maskiner	-19 509	-19 509	-19 500
	-539 230	-536 614	-503 900
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 155 000	-2 499 266	-2 091 550
RÖRELSERESULTAT	918 507	553 259	985 065
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	11 000	3 108	11 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	71	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	117	0
Låneräntor	-725 000	-780 776	-850 000
Övriga räntekostnader	0	-622	0
	-714 000	-778 102	-839 000
RESULTAT	204 507	-224 843	146 065

Motioner inkomna till årsstämman 2014 och styrelsens svar på dessa.

MOTION 1

Fällning av tallen på Montessoriskolans gård.

Den lutar betänkligt, när faller den? Om den skulle göra det blir det dyra skador på hus och grann-bostadsrättsförenings bilar.

Den skräpar ner, grenar och pollen, på balkonger och förskolans gård. De sopar den titt som tätt. Det skulle bli ljusare och soligare på balkongerna

Hans Hellström
12:an

Styrelsens svar.

För några år sedan var denna fråga uppe och då genomförde styrelsen en liten enkät bland de boende i Bodalsvägen 12. Det blev en klar majoritet för att tallen skulle få stå kvar.

Om tallens lutning är oroande eller ej kan styrelsen inte avgöra, men styrelsen kan om årsmötet så beslutar tillkalla en expert för att bedöma risken att tallen skall falla.

Givetvis vill vi inte vi inte riskera att tallen faller och på så sätt förorsakar materiella eller personella skador. Nedskärningen och skuggningen av balkongerna är beklaglig, men många anser att natur-, miljö- och skönhetsvärden överväger.

Styrelsens förslag till beslut.

Styrelsen föreslår stämman besluta att styrelsen skall anlita en expert, som bedömer om tallen är i sådant skick att den bör fällas. Om så visar sig vara fallet, verkställer styrelsen det. Om tallen bedöms tillräckligt frisk får den stå kvar tills vidare i enlighet med tidigare beslut.

MOTION 2

Annan/bättre sophantering än den rullvagn som står utanför 12:ans pannrum. Vid alltför många tillfällen luktar et sopor i hela källaren.

Hans Hellström
12:an

Styrelsens svar

Styrelsen är medveten om detta problem. En förhoppning har varit att bortsortering av matavfall från det som slängs i sopnedkastet skall minska problemen. Dock har kärlden inte rengjorts sedan vi införde denna sortering och som en första åtgärd skall styrelsen tillse att kärlden blir rengjorda.

Räcker inte detta avser styrelsen att höra med entreprenören om vi kan bereda plats utomhus för det kärl som inte används. (Vi upplever att det är detta kärl som i regel orsakar luktproblemen och inte det kärl som står under sopnedkastet inne i soprummet.)

En ytterligare möjlighet är att plombera sopnedkastet och ordna en sopstation ute likt vi gjort för dem som bor i Bodalsvägen 10. Styrelsens bedömning är dock att de flesta önskar ha kvar sopnedkastet så länge detta är tillåtet.

MOTION 3

Anlägga parkeringsplatser utanför 12:ans garage, mot lekplatsen. Borttagning av del av grässlånt blir et 3-4 parkeringsplatser, med eller utan motorvärmare.

Hans Hellström
12:an

Styrelsens svar.

Styrelsen är medveten om de stora parkeringsproblem som finns kring våra fastigheter. För tre år sedan ansökte föreningen hos Byggnadsnämnden om marklov för att anlägga ett 10-tal p-platser på olika ställen på föreningens mark bl a på den plats motionären föreslår – en utvidgning av garageplanen bakom Bodalsvägen 12. Vi fick avslag för samtliga föreslagna placeringar av p-platser. Motiveringen var främst att anläggandet av p-platser skulle förstöra miljön och karaktären av 1950-tal.

Under hösten var ett par av styrelsens medlemmar uppe på Byggnadsnämnden för att sondera möjligheterna för en ny ansökan att bli annorlunda bedömd än den tidigare. Denne representant för byggnadsnämnden gav intryck av att det skulle vara möjligt att få ett beviljade av några p-platser bl a på en utvidgad garageplan. Styrelsen har nu anlitat en entreprenör som skall ta fram ett underlag för att gå till kommunen med en ny ansökan.

MOTION 4

För ett par år sedan skickade jag in en motion som fick ett ja på årsstämman att den skulle genomföras, men ännu har inget hänt. Så nu tar jag upp den igen.

Städning och bortforsling av gamla cyklar som bara står och tar plats i källaren i 12:an. Inga cyklar ska sitta fast i cykelstället i flera år. Man måste kunna flytta undan cyklar för att det ska vara lätt att städa källaren.

De som vill ha kvar sin gamla cykel, men inte använder den, ska märka upp den och så kan man hänga upp eller ställa dessa i ett hörn. De som använder sin cykel regelbundet får då mer plats och lättare att ta ut den.

Hans Hellström

12:an

Styrelsens svar

Styrelsen anser sig ha agerat enligt den tidigare lämnade motionen. De boende ombads att märka de cyklar de ville behålla för att resten skulle kunna fraktas bort. Så skedde för några år sedan.

Vid varje skötseldag brukar någon från styrelsen gå igenom cykelförråden för att se om ytterligare cyklar kan bedömas som kvarglömda och obrukbara. Ytterligare cyklar har fraktats bort.

Städning av källargångar sker enl. avtal med städbolaget en gång per månad och övriga källarutrymmen en gång per år.

Styrelsen vill undersöka hur vi på ett lämpligt sätt kanske kan sortera cyklarna enl. motionärens förslag – så att de cyklar som används ofta kan stå lätt tillgängliga medan de som används sällan ställs åt sidan eller ev. hängs i taket.

Rekrytering

Många bostadsrättsföreningar har svårt att få folk att engagera sig i olika uppdrag för sin förening. Så är det även i vår förening. Det kan finnas flera orsaker som t.ex. bristande tid och/eller intresse, ersättningsnivå mm.

I vår förening är, enligt min uppfattning, ersättningsnivån för styrelsemedlemmar oerhört låg bl.a. i jämförelse med den ersättning (150 kr/tim), som betalas för snöskottning mm. Ett styrelsearvode motsvarar då knappt 47 arbetstimmar. Den tid en styrelseledamot lägger ner på sitt uppdrag är normalt betydligt mer än dessa 47 timmar. Man kan väl dessutom tillägga att styrelsearbetet är mer kvalificerat och ansvarsfullt.

Vad jag förstår har arvodena inte höjts på flera år (i alla fall inte under de 3 år jag bott här). Jag föreslår därför att styrelsemedlemmarnas arvoden snarast höjs från dagens 7.000 kr till åtminstone 12.000 kr inom 2 år och därefter räknas upp med statslåneräntan + 1%-enhet årligen. Styrelseordförandens arvode föreslås till 150 % av en styrelseledamots arvode. Suppleanter arvoderas med 500 kr/deltagande sammanträde. Även valberedningens representanter bör arvoderas förslagsvis med 2.000 kr/år. Internrevisorns arvode föreslås oförändrat. Förekommande sociala avgifter betalas av föreningen.

Med dessa justeringar torde rekryteringen i framtiden kunna underlättas. Avsikten på sikt måste vara att ersättningarna skall vara marknadsmässiga.

Lidingö 30 mars 2014

Bengt Askerbeck
Internrevisor

Styrelsens svar.

Styrelsen avstår från att kommentera.