

ÅRSREDOVISNING 2013

Brf Styrmannen



Förvaltningsberättelse	1
Information om verksamheten	1
Årsavgifter	1
Föreningsfrågor	2
Historisk återblick av större investeringar under de senare åren	2
Styrelse	5
Revisorer	6
Valberedning	6
Ekonomi	7
Flerårsöversikt	7
Förslag till behandling av ansamlad vinst	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Tilläggsupplysningar	11
Noter	12
Revisionsberättelse	16

Styrelsen för BRF Styrmanen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Styrmanen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 20 december 1967 fastigheten Ösby 3:1 i Värmdö kommun. Under 2006 förvärvades ytterligare ett markområde på ca 800 kvm i nordöst och som gränsade mot fastigheten.

Föreningens fastighet består av st 9 st 2½ - 3 vån. bostadshus med 168 bostadsrätter, 4 friliggande garagebyggnader samt 1 friliggande byggnad som inrymmer garage och personalutrymmen för föreningens maskiner och fastighetsskötare.

Lägenhetsfördelning

15 st 1 rum och kök 13 st 1 rum och kök 22 st 2 rum och kök

116 st 3 rum och kök 2 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 12 222 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa, ADE-försäkring.

Försäkringen innehåller även bostadsrättstillägg för samtliga medlemmars lägenheter.

Föreningens ekonomi

I föreningens nedanstående årsavgifter ingår kostnaderna för hushålls el, värme, vatten, extra

bostadsrättstillägg till försäkringen samt bredbands uppkoppling.

Årsavgifter

1997-01-01 höjdes årsavgifterna med 5% 524 kr/kvm

2001-04-01 höjdes årsavgifterna med 5% 550 kr/kvm

2005-04-01 höjdes årsavgifterna med 5% 579 kr/kvm

2009-04-01 höjdes årsavgifterna med 5% 608 kr/kvm

2010-04-01 höjdes årsavgifterna med 5% 637 kr/kvm

2011-04-01 höjdes årsavgifterna med 5% 663 kr/kvm

Fastighetstaxering - Fastighetsskatt

Från år 2008 finns nya skatteregler och Styrmanen betalar nu en kommunal fastighetsavgift med kronor 1210 per lägenhet, 168 st blir kr 203 280 och för lokaldelen är fastighetsskatten oförändrad, alltså 1% av gällande taxeringsvärde, blir kr 53 130 kr.

Totalt för 2013 kr 256 410.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Storholmen Förvaltning AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 217 medlemmar. Detta avser registrerade medlemmar, men enligt stadgarna så gäller endast en medlems röst per lägenhet.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 15 st överlåtelser skett och 7 st andrahandsuthyrningar godkänts av styrelsen.

Föreningen införde 1994 en VVS-fond där föreningens bostadsrättsinnehavare tillsammans med årsavgiften inbetalar cirka kronor 150 varje månad. Denna fond benämns vidare i balansräkningen.

Arvode till styrelsen för 2013 utbetalas efter årets föreningsstämma.

Kontrolluppgifter är insända till skatteverket för årets lägenhets överlåtelser samt arvoden och löner.

Då förmögenhetsskatten för närvarande är avskaffad har också inrapportering av dessa värden slopats.

Föreningens avtal – administration

- Information till medlemmar sker via intern TV, e-mail samt även brevlades
- Hemsida: www.styrmannen.com
- Avtal med Pemco A/S för pellets uppvärmningen fram till 31 dec 2012 (uppsagt dec 2011 se vidare)
- Elavtal med fast pris tecknat med Fyrfasen AB till 31 dec 2014 (2011)
- Avtal med Tele 2 för bredband, som även kan utnyttjas för telefoni, och för digital TV-överföring till augusti 2018.
- Avtal om lokalvård med Fönsterrenovering **upphör 2013-07-31**
- **Lokalvården sköts nu av en timanställd fr o m 2013-08-01**
- Avtal med Ingarö Kontorstjänst **uppsagt 2013-12-31**
- Nytt Avtal med Storholmen Förvaltning

Fastighetsskötsel - Antalet anställda

Föreningen har en anställd fastighetsskötare från augusti månad 2002. Till föreningen finns också en avlönad vice värd och inför semestrar anställer föreningen sommarextra ungdomar.

Verksamheter under åren som gått

1974-1996	Utfördes utvändigt målning av fönster med varierande intervall-
1980	Byttes samtliga balkongräcken samt varmvattenberedare bytts mot en plattvärmväxlare
1986	Slutfördes byte av taktäckning på samtliga yttertak.
1988	Renoverades centralantennanläggningen.
1991	Putslagades och omfärgades samtliga fasader.
1993	Genomfördes omfattande asfalteringsarbeten för att eliminera vattensamlingar på gångvägar. Vidare genomfördes etapp 1 för renovering av balkonger med ovanförliggande skärmtak och skyddsrummen kompletterades med lagstadgad inredning och utrustning.
1994	Genomfördes etapp 2 för renovering av balkonger med ovanförliggande skärmtak.
1995	Genomfördes etapp 3 för renovering av balkonger med ovanförliggande skärmtak. Vidare byttes hängrännor och stuprör samt cirkulationspump i panncentralen.
1996	Genomfördes OVK-besiktning av ventilationsanläggningen med tillhörande justeringsarbeten. Vidare byttes hela låssystemet.

1997	Genomfördes etapp 4 för renovering av balkonger med ovanförliggande skärmtak. Vidare genomfördes utvändig ommålning av fönstren, samt byte av en värmepanna och av cirkulationspumparna.
1998	Utfördes provtagningar för dokumentation av ev dålig lukt i sluttningslägenheterna. Vidare renoverades alla tre tvättstugorna avseende golvbeläggning och målning på väggar och i tak.
1999	Utfördes ommålning av väggar, tak, dörrar mm i trapphusen.
2000	Genomfördes etapp 5 för renovering av balkonger med ovanförliggande skärmtak. Vidare utfördes utvändig ommålning av fönstren vid balkongerna och arbetet med att byta takfläktar påbörjades.
2001	Fortsatt arbete med byte av takfläktar. Vidare genomfördes upprustning av lekplatser, helrenovering av tvätthallen för bilar, säkerhetsbesiktning av portar till garagen med tillhörande justeringsarbeten samt komplettering av den utvändiga belysningen. Inom styrelsen påbörjades arbetet att utreda möjligheterna till alternativa uppvärmningsmetoder.
2002	Arbetet med renovering av balkonger med ovanförliggande skärmtak slutfördes. Vidare fortsatte arbetet med upprustning av lekplatserna och byte av takfläktar. Arbetet med montering av tilluftsventiler i lägenheter påbörjades. Utredningen om alternativa uppvärmningsmetoder resulterade i en extra föreningsstämma, 2002-08-20, där en offert från Svenska Statoil AB presenterades. Vid stämman bemyndigades styrelsen att slutförhandla och träffa avtal om en ombyggnad av panncentralen för anpassning till eldning med träpellets. Ombyggnadsarbetena i panncentralen påbörjades under hösten och ett 10-årigt avtal om köp av värme från Svenska Statoil AB träffades. Under perioden är Svenska Statoil AB också ägare till den nya utrustning som de låtit installera.
2003	Fortsatt arbete med montering av tilluftsventiler i lägenheter. Slutfört arbetet med byte av takfläktar. Asfaltering av vägar inom området etapp 1. Upprustning av gräsytor inom området etapp 1. Bytt skyddsräcke på skorsten. Renovering av motorvärmare. Slutfört ombyggnad av lekplats 2.
2004	Fortsatt arbete med montering av tilluftsventiler i lägenheter. Asfaltering av vägar inom området etapp 2. Upprustning av gräsytor inom området etapp 2. Utvändig ommålning av fönster mot öster. Påbörjat renovering av utvändig trappa ned mot busshållplatsen vid D-husets gavel
2005	Fortsatt arbete med montering av tilluftsventiler i lägenheter. Plattvärmväxlar byttes ut i juni. Renoverat utvändig trappa ned mot busshållplatsen vid D-husets gavel. Utfört ny taktäckning på A-husets yttertak. Genomfört OVK-besiktning. Lagt ny kulvert mellan panncentralen och G-huset. Slutfört förhandlingar med Värmdö Kommun om köp av ett ca 1 000 m2 stort markområde öster om hus C. Området arrenderas f n. (Beslut vid extra föreningsstämma 2005-10-04). Begärt detaljplaneändring, som medger byggrätter för garage/förråd, på den inköpta marken ovan. (Beslut vid extra föreningsstämma 2005-10-04).
2006	Slutfört montering av tilluftsventiler i lägenheter Genomfört fastighetsreglering och detaljplaneändring för det nyinköpta markområdet i nordöst. Bytt garageportar i hus B och C samt i de fristående garagen norr om B- och C-husen. Genomfört radonmätningar på ett utvalt antal lägenheter i husen A-E. Där samtliga mätvärden låg under tillåtet gränsvärde.

	Köpt ny traktor.
2007	Uppfört ett garage/förråd för föreningens maskiner/redskap på det nyinköpta markområdet i nordöst. Försett fönstren, exkl balkongpartier, med ny karmbeklädnad och ny ytterbåge av aluminium. I vissa badrum har, på lägenhetsinnehavarens bekostnad, även innerbågen bytts till aluminium. De nya ytterbågarna är glasade med lågmissionsglas. Försett hängrännorna på B- och C-husens yttertak med värmekablar. Genomfört radonmätningar på ett utvalt antal lägenheter i husen F-I. Där mätvärdet för 2 lägenheter låg över tillåtet gränsvärde. Åtgärder är vidtagna och ny mätning pågår.
2008	Slutfört radonmätning i de 2 lägenheterna med för höga värden. Värdena låg nu under tillåtet gränsvärde. Låtit energideklarera föreningens bostadshus Påbörjat byte av balkongdörrar. Asfalterat kör ytan i anslutning till nya garaget/förrådet.
2009	Fortsatt byte av balkongdörrar. Bytt ljusarmaturer i trapphus. Armaturerna är styrda med rörelsedetektorer för att minska elförbrukningen. Genomfört installation av bredband inkl telefoni och digital TV enligt anbud; antaget vid en extra stämma 2008-07-01, från Tele 2.
2010	Genomfört PCB-inventering där analyserade prover inte innehöll PCB överstigande värden som kräver åtgärd. Fortsatt byte av balkongdörrar. Spolat avloppsledning Rensat/rengjort ventilationskanaler
2011	Nytt elavtal tecknat med fyrfasen AB samt OVK besiktning utförd Lekplatsernas utrustningar är kompletterade och fortsatt utbyte av balkongdörrar Utför mätningar av fukthalt och temperatur i två vindar som underlag för eventuell tilläggsisolering av dessa. Målning av yttre bottenstycken på fönstren vid uteplatsernas i samtliga nedre lägenheter, inklusive byte av tätningslister. Avtalet med Pemco A/S för pellets uppvärmningen är uppsagt i dec 2011 för omförhandling till ev. nytt avtal. Planterat nya träd vid nedre parkeringen Återställande av skyddsrum och källarförråd med tillhörande installationer av el, bredband och TV efter brand i C-husets källare.
2012	Komplettering av utrustning i lekparker, fortsatt byte av balkongdörrar och översyn av trädbeståndet. Storstädning I-huset – trapphusen samt vaxning av golv Inköp av nya tvättmaskiner i port nr 44 och 58. Fortsatt arbete med mätning av fukthalt och temperatur i två vindar, vilket är underlag inför beslut om ev. tilläggsisolering av vindarna. Iordningsställande o kompletteringar av skyddsrum enligt besiktning efter branden i C-husets källare. Övrig brandsyn har även skett i hela föreningen. Uppmålning och märkning av alla P-platser samt uppmärkning av garage 51-76. Tillsammans med Pemco har pannrummet kollats o avtalet tillfälligt förlängt med dem. Påbörjat arbetet med en 10-årig underhållsplan.

Verksamheter under 2013

- Fortsatt förhandling om avtalet med Pemco A/S för pellets uppvärmning
- Fortsatt förhandling om Underhållsplan. Offerter har tagits in.
- Fortsatt arbete med framtagning av plan för systematiskt brandskyddsarbete
- Arbetet som påbörjades 2011 och fortsatte under 2012 med mätning av fukthalt och temperatur i två vindar är klart. Skall nu utvärderas och förslag om ev åtgärder ska tas
- Påbörja omläggning av taktäckning på yttertak. Görs i etapper. Påbörja med H- och I huset. (A-huset gjort 2005)
- Fortsatt byte av balkongdörrar. Sista etappen
- Påbörjat utbyte av samt underhåll på ventiler till avstängning av radiatorer
- Belysningen i trapphus. Garantitiden går ut 2014. Trasiga armaturer kommer därefter att bytas mot Led-armaturer.
- Elstolparnas plats ska anpassas till målning av de förhyrda P-platserna
- Underhåll av gräsmattorna
- Putsning och lagning av skador på fasaderna

Planerade verksamheter under det kommande året

- Fortsatt förhandling avtal med Pemco
- Fortsatt putsning/lagning av skador i putsen i fasaderna (senast gjord 2000, 2013)
- Fortsatt utbyte av ventiler till avstängning radiatorer
- Ny port till tvätthallen samt målning av golvet
- Efter brandskyddsbesiktningen komplettering i källarutrymmena samt inköp av brandsläckare till allmänna utrymmen.
- Begära in offert om systematiskt brandskyddsarbete
- Asfaltbeläggning
- Utomhusbelysningen – nya stolpar
- Fönstermålning balkonger.
- Grov rengöring av trapphusen samt polering av golven.
- Inköp torkskåp till två tvättstugor samt en tvättmaskin

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-05-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ilpo Rainamo	Ledamot	ordförande	Vald för 2013 och 2014
Lars-Erik Svedlund	Vice värd		Vald för 2013
Marianne Pettersson	Sekreterare		Vald för 2013
Fredrik Salava	Information, Kabel-TV		Vald för 2013 och 2014
Eva Göthe			Vald för 2013 och 2014
Susanne Olsson			Vald för 2013
Yvonne Rydberg	Garage		Vald för 2013
Gun Mickelsson	Suppleant		Vald för 2013
Keijo Rasi	"		Vald för 2013
Mikael Lindström	"		Vald för 2013

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden

Revisorer

Lars Wallin 2013
Örjan Näsman 2013

Mats Nilsson suppl 2013

Husombud

Hus A Vakant
Hus B Gunnar Edberg
Hus C Per-Ola Henriksson
Hus D Eva Karlsson
Hus E Bertil Karlsson
Hus F Mikael Mickelsson
Hus G Pentti Stuttenbaker
Hus H Niklas Mickelsson
Hus I Vakant

Valberedning

Annika Salava, sammankallande
Keijo Rasi
Pentti Stuttenbaker

Marianne Preissler suppleant
Bertil Karlsson ”
Mats Nilsson ”

Föreningens ekonomiska ställning

Styrelsen har enligt denna årsredovisning redovisat ett överskott med 633 628 kr verksamhetsåret 2013 .

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Bokfört värde per kvm					
bostadsyta kr	1 497	1 526	1 537	1 569	1 595
Lån per kvm bostadsyta kr	1 270	1 286	1 294	1 294	1 310
Genomsnittlig skuldränta %	4	4	3	3	4
Fastighetens belåningsgrad %	85	94	84	82	82

Uppgifter yta enligt taxeringbesked, 12 222 kvm bostäder och 2000 kvm lokaler

Förslag till behandling av vinstdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten:

Balanserat resultat	971 802
Stadgeenlig avsättning yttre rep.fond	-91 540
Stadgeenlig avsättning reservfond	-14 920
Årets vinst	633 628
	1 498 970

behandlas så att i ny räkning överförs **1 498 970**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årsavgifter och hyror	1	8 717 704	8 669 451
Övriga intäkter		116 293	35 936
Erhållna bidrag		0	9 049
		8 833 997	8 714 436
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-5 764 469	-5 784 023
Förvaltningskostnader	3	-427 588	-406 020
Fastighetsskatt/-avgift		-256 410	-333 320
Arvoden och löner	4	-731 731	-768 113
Föreningens övriga kostnader		-99 803	-172 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-382 319	-376 607
		-7 662 320	-7 840 761
Driftnetto		1 171 678	873 675
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 460	6 982
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 510	-669 580
		-538 050	-662 598
Resultat efter finansiella poster		633 628	211 077
Resultat före skatt		633 628	211 077
Årets resultat		633 628	211 077

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 230 514	18 594 407
Inventarier, verktyg och installationer	7	60 466	52 954
		18 290 980	18 647 361
Summa anläggningstillgångar		18 290 980	18 647 361
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		85 858	23 360
Övriga fordringar		13 147	370 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177 253	196 648
		276 258	590 055
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 583 957	3 583 951
<i>Kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		7 481 114	5 802 972
		11 341 329	9 976 978
SUMMA TILLGÅNGAR		29 632 309	28 624 339

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 400 221	1 400 221
Reservfond		305 864	276 024
Yttre reparationsfond		8 584 789	7 891 962
		10 290 874	9 568 207
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		865 343	867 186
Årets resultat		633 628	211 077
		1 498 971	1 078 263
Summa eget kapital		11 789 845	10 646 470
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 521 837	15 718 201
Summa långfristiga skulder		15 521 837	15 718 201
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		497 740	682 104
Övriga skulder		37 219	18 973
Medlemmarnas reparationsfond		737 017	719 327
Aktuella skatteskulder		-85 000	132 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 133 651	706 592
Summa kortfristiga skulder		2 320 627	2 259 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 632 309	28 624 339
Ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		17307 300	17 307 300
Fastigo		9 319	9 319

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Resultaträkningen och noterna är förändrade i jämförelse med föregående års årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Noter

NOT 1	Årsavgifter och hyror	2013	2012
	Årsavgifter	8 024 275	8 002 948
	Hyror	693 429	574 814
		8 717 704	8 577 762

NOT 2	Fastighetskostnader	2013	2012
	Driftkostnader	4 406 137	4 746 518
	Skötselkostnader	172 895	285 373
	Underhållskostnader	1 093 388	386 618
	Reparationskostnader	0	273 825
		5 672 420	5 692 334

NOT 3	Förvaltningskostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkring	134 546	148 134
	Förvaltningskostnader	293 042	257 885
		427 588	406 019

NOT 4	Arvoden och löner	2013	2012
	Styrelsearvode	69 000	69 000
	Sociala avgifter styrelsearvode	21 680	0
	Arvode extern revisor	6 000	6 000
	Löner till anställda	481 993	401 753
	Sociala avgifter löner	131 218	171 971
	Pensionskostnader anställda	8 946	14 509
	Arbetsmarknadsförsäkringar	12 894	11 880
		731 731	675 113

NOT 5**Avskrivningar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade utnyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader		1,13 %
Avskrivningar	2013	2012
Byggnader, renoveringar/underhåll	363 893	363 368
Inventarier	18 426	13 239
	382 319	376 607

NOT 6**Byggnader och mark**

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden byggn./mark	24 320 290	24 154 109
Årets renoverings-/underhållsåtgärder	0	3 017 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	24 320 290	24 320 290
Ingående avskrivningar	-5 725 883	-5 362 515
Årets avskrivningar	-363 893	-363 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 089 776	-5 725 883
Utgående redovisat värde	18 230 514	18 594 407
Taxeringsvärden byggnader	87 113 000	67 400 000
Taxeringsvärden mark	36 200 000	23 600 000
	123 313 000	91 000 000

NOT 7	Maskiner och inventarier	2013	2012
	Ingående anskaffningsvärden	66 193	0
	Inköp	25 938	66 193
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 131	66 193
	Ingående avskrivningar	-13 238	0
	Årets avskrivningar	-18 427	-13 238
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 665	-13 238
	Utgående redovisat värde	60 466	52 955

NOT 8	Förändring av eget kapital				
	Inbetalda insatser	Reservfond	Yttre rep.fond ink vvsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 400 221	276 024	7 891 962	867 186	211 077
Avsättning fonder 2012		14 920	91 540	-106 460	
Avsättning fonder 2013		14 920	91 540	-106 460	
Avsättning VVS-fond 2013			509 747		
Disposition av föregående års resultat				211 077	-211 077
Årets resultat					633 628
Belopp vid årets utgång	1 400 221	305 864	8 584 699	865 343	633 628

NOT 9	Skulder till kreditinstitut	2013	2012
	Stadshypotek 2,57%,	960 000	960 000
	Stadshypotek 3,42%,	3 388 308	3 388 308
	Stadshypotek 2,57%,	645 000	645 000
	Stadshypotek 3,76%,	2 863 925	2 863 925
	Stadshypotek 4,32%,	399 924	399 924
	Stadshypotek 4, 2,9%,	2 982 500	3 000 000
	Stadshypotek 2,90%,	1 990 000	2 000 000
	Stadshypotek 3,13%,	2 292 180	2 363 616
	Kortfr del långfristig skuld	0	97 428
		15 521 837	15 718 201

NOT 10**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013	2012
Upplupna sem.löner inkl s	54 356	54 356
Beräknade upplupna soc av	0	12 134
Beräknad upplupen särskil	3 492	1 747
Upplupna räntekostnader	41 173	44 662
Förutbetalda avgifter/hyr	610 895	325 542
Övriga interimsskulder	423 735	268 151
	1 133 651	706 592

Gustavsberg den 12/5 2014



Ilpo Rainamo



Lars-Erik Svedlund



Yvonne Rydberg



Marianne Pettersson



Fredrik Salava



Eva Göthe



Susanne Olsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Styrmannen, org nr 714000-1962

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Styrmannen för verksamhetsåret 2013-01-01—2013-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, disponerar uppkommet resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gustavsberg den 8 april 2014

Örjan Näsman

Lars Wallin

Av föreningsstämman utsedda revisorer



Bostadsrättsföreningen

STYRMANNEN

Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall före stämman lämna en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud?

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företrädes av förmyndare. En medlem som är juridisk person företrädes av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte lämna fullmakt.

Fullmakt

För: _____
Medlemmens namn

Att vid föreningsstämman den ____ / ____ - 20__ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ Den ____ / ____ - 20__.
Ort

Namnteckning

Förening _____ lägenhets nr: _____.