



ÅRSREDOVISNING 2013
Brf Strindbergshuset

Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens fastighet och styrelsen berättar om vad som skett under det gångna året och vad som planeras för kommande år.

Årsredovisningen är en värdehandling som ger dig insyn i föreningen och visar föreningens ekonomiska ställning och hur resultatet av verksamheten blev för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs årsredovisningen och glöm inte att boka in föreningens årliga stämma i almanackan.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Vi är specialister på att spara er tid

Vi på SBC erbjuder er alla de hjälpmedel som du och din förening behöver för att få ett så smidigt styrelsearbete och boende som möjligt.

Vi kan bostadsrätt

Med vårt heltäckande utbud av tjänster inom den ekonomiska förvaltningen, en nästan 100-årig erfarenhet av att arbeta med bostadsrätter samt kunniga och trevliga medarbetare, är vi säkra på att vi på bästa sätt kan förenkla styrelsearbetet för din förening. Vi arbetar kontinuerligt för att skapa ett så bekymmersfritt styrelsearbete och boende som möjligt.

Vi underlättar

I kundportalen Vår Brf får föreningens styrelse allt samlat på en och samma plats, vilket ger en snabb överblick över föreningens ekonomi. Det är också en självklarhet för oss att föreningarna kan följa upp sin tekniska förvaltning hos SBC digitalt. Som boende kan man logga in på Vår Brf och hitta sina avier och annat som rör det egna boendet. Här kan även styrelsen kommunicera med de boende.

Vi hjälper

Med landets största enhet för bostadsrättsförvaltning har vi samlat den spetskompetens en bostadsrättsförening behöver för att ligga steget före och agera proaktivt. Det kan till exempel handla om vad som kan komma att behöva underhållas, när dessa åtgärder bör utföras och hur de ska finansieras. Att vårda och sköta sin fastighet på rätt sätt är något som alltid lönar sig i längden. Om det också görs till en vana så ökar fastighetens värde samtidigt som driftsekonomin förbättras och boendemiljön blir lite trivsammare.

Vi är trygga

Det är tryggt att ha någon i ryggen som verkligen är påläst om bostadsrätts lagar och regler. Med hjälp av våra erfarna och kunniga medarbetare kan din förening alltid vara säker på att få bästa tänkbara stöd vid de frågor som kan uppstå i en bostadsrättsförening. Som styrelse kan man ibland hamna i situationer då man behöver juridisk hjälp. Vi på SBC erbjuder över hela landet marknadens största samlade juristexpertis för bostadsrätt, så att er förening kan känna sig trygg i alla situationer.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser för de bostadsrättsföreningar vi förvaltar. Som boende kan du t.ex. kontakta vår kundtjänst när du har frågor och funderingar kring din avgiftsavisering. För föreningar med teknisk förvaltning hos SBC kan kundtjänst ta emot och hantera felanmälan om er förening anslutit sig till denna tjänst.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening. Som boende kan du hitta dina inloggningsuppgifter till Vår Brf på din avi.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Strindbergshuset

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 1985-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2012-07-31 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FANAN 32	2003	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme samt återvinning av energi i frånluft, spillvatten och kylsystem.

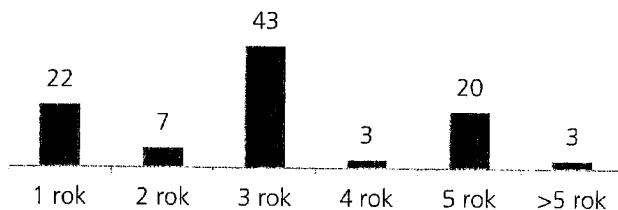
Fastighetens värdeår är 1971.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 753 m², varav 8 742 m² utgör lägenhetsyta och 3 011 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 93 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Livsmedel	695 m ²	2017-09-30
Bank	508 m ²	2022-03-31
Bo Lundgren Livsmedel AB	57 m ²	2014-09-30
Bo Lundgrens Livsmedel AB	90 m ²	2014-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Fanan 32

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Översyn av ledning för cirkulationsvatten	2013
Nytt låssystem	2013
Översyn av stammar i garage och förrådsutrymmen	2013
Nya hissar K10	2014
Ny hiss	2015
Isolering av burspråk	2015
Byte av fönster	2015

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Konsult Leif Åbom FF16K
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV	Comhem
Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel Lindskogs AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 93 st.

Överlåtelser under året: 3 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Styrelsen

Kjell Åke Bäck	Ledamot
Peter Valdemar Pertola	Ledamot
Michael Hili	Ledamot
Ulla Kerstin Anita Åhman	Ledamot
Bengt Ove Ilveby	Ledamot
Lars Jonas Landebrink	Ledamot
Jole Björling	Ledamot

Flyttat 2013-09-23

Hugo Magnus Wastenson	Suppleant
Göran Willborg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Göran Willborg, Ulla Kerstin Anita Åhman och Peter Valdemar Pertola.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt	Ordinarie Extern	Borevision AB
Erik Davidsson	Suppleant Extern	Borevision AB
Kersti Dyrssen	Ordinarie Intern	
Jukka Mäki	Suppleant Intern	

Valberedning

Helga Ponzio	
Jukka Mäki	
Hans Örström	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Installation och drifttagning av nytt värmesystem samt injustering av värmedistributionen.

Under sommaren genomfördes vårt balkongprojekt. Våra medlemmar byggde 19 balkonger på egen bekostnad och Föreningen investerade i 3 balkonger i de hyresrätter som kunde få balkong.

Kontinuerligt underhåll av hissar. Under hösten genomfördes en upphandling av nya hissar då det löpande underhållet tenderat att öka. De nya hissarna installeras sommaren 2014 på Karlaplan 10 samt under sommaren 2015 på Karlavägen 82.

Nytt hyresavtal med ICA undertecknades i februari 2013.

En ny underhållsplan har beställts och kommer att vara klar under april månad 2014. Denna plan kommer att omfatta 20 år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Den 20 februari 2014 undertecknades avtal med Hiss och Elteknik AB om leverans av 3 stycken nya hissar för installation 2014 och 2015. För att nå bästa möjliga effekt av de investeringar som gjorts i ett nytt värmesystem kommer en del kompletteringar att genomföras under våren 2014.

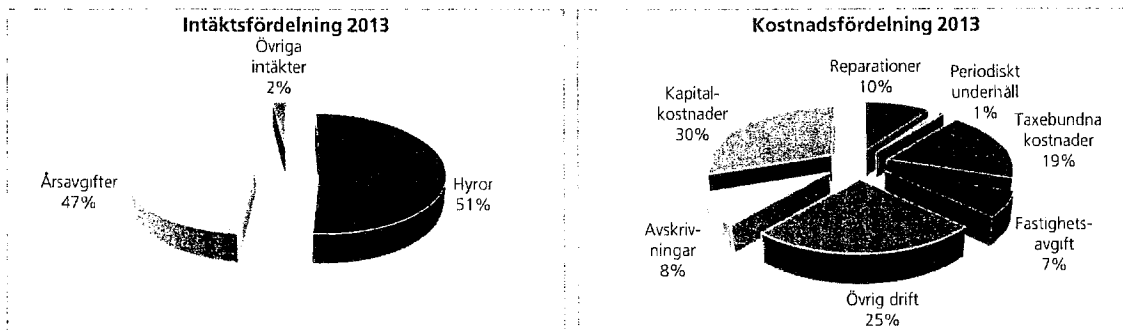
Övrig information

Föreningen har 95 garageplatser av vilka 37 är uthyrda till externa hyresgäster.

Föreningens ekonomi

Resultatet för året blev 1 943 tkr vilket är bättre än budget. Förklaringen ligger till stor del i högre lokalintäkter, lägre värmekostnader samt fortsatt låga räntekostnader. Styrelsen beslutade under året om en tillfällig sänkning av medlemmarnas föreningsavgift med en månadsavgift. Detta påverkade resultatet för 2013 med 315 tkr. Om hänsyn tas till denna sänkning blev årets resultat 2 258 tkr. Föreningens likviditet är fortsatt mycket god. Investeringen i vårt nya värmesystem har totalt uppgått till 6 977 tkr. De balkonger som Föreningen byggde i 3 hyresrätter kostade totalt 298 tkr. Båda dessa investeringar har aktiverats i balansräkningen och kommer att skrivas av som en del i fastigheten.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 742 m² bostäder och 3 011 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	587	585	585
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 236	1 864	2 006	2 034
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 228	10 338	10 819	10 338
Elkostnad/m ² totalyta	50	24	27	30
Värmekostnad/m ² totalyta	56	112	112	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	16	15	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	206	215	204	168

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	1 943 274
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-4 287 173
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-882 000
summa ansamlad förlust	-3 225 899

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-3 225 899**

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	9 672 582	9 450 529
Övriga rörelseintäkter		198 869	62 674
		9 871 451	9 513 203
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 033 667	-931 741
Reparationer		-803 454	-1 580 635
Periodiskt underhåll		-97 800	-204 935
Taxebundna kostnader		-1 532 023	-1 917 363
Övriga driftskostnader		-421 345	-279 912
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-538 580	-585 770
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-507 384	-712 508
Avskrivningar		-671 576	-599 318
		-5 605 830	-6 812 183
RÖRELSERESULTAT		4 265 622	2 701 021
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		94 568	192 030
Räntekostnader		-2 416 915	-2 531 771
		-2 322 347	-2 339 741
ÅRETS RESULTAT		1 943 274	361 279

Handwritten signatures and initials, including "PP", "KB", "M/c", and "AI".

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	273 247 111	266 643 151
Pågående byggnation	Not 4	26 810	4 628 215
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		273 273 921	271 271 366
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		273 273 921	271 271 366
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	28 567
Skattefordringar		62 339	47 360
Övriga fordringar		79 801	95 386
Förutbetalda kostnader	Not 6	197 924	172 747
Upplupna intäkter		12 526	0
		352 590	344 060
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		4 230 823	4 760 076
SBC klientmedel i SHB		2 676 404	2 415 298
		6 907 227	7 175 374
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 259 817	7 519 433
SUMMA TILLGÅNGAR		280 533 738	278 790 799

Handwritten signatures and initials, including "AP" and "K. K. K.".

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		164 791 404	164 791 404
Upplåtelseavgifter		27 394 777	26 992 777
Fond för yttre underhåll	Not 8	3 254 932	2 372 932
		195 441 113	194 157 113
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-5 169 173	-4 648 452
Årets resultat		1 943 274	361 279
		-3 225 899	-4 287 173
SUMMA EGET KAPITAL		192 215 215	189 869 940
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	86 000 000	86 000 000
		86 000 000	86 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		305 493	387 501
Skatteskulder		0	17 827
Övriga kortfristiga skulder		168 888	190 000
Upplupna kostnader	Not 10	432 602	778 201
Förutbetalda avgifter och hyror		1 411 540	1 547 330
		2 318 523	2 920 859
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		280 533 738	278 790 799
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	133 000 000	133 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

PP
 16.11
 17/11
 18/11
 19/11
 20/11
 21/11
 22/11
 23/11
 24/11
 25/11
 26/11
 27/11
 28/11
 29/11
 30/11
 1/12
 2/12
 3/12
 4/12
 5/12
 6/12
 7/12
 8/12
 9/12
 10/12
 11/12
 12/12
 13/12
 14/12
 15/12
 16/12
 17/12
 18/12
 19/12
 20/12
 21/12
 22/12
 23/12
 24/12
 25/12
 26/12
 27/12
 28/12
 29/12
 30/12
 31/12

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).

Intäktssredovisning 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	0,25–5,0 %	0,25–5,0 %
Markanläggning	7,00 %	7,00 %
Maskiner	Fullt avskriven	20,0 %
Inventarier	Fullt avskriven	20,0 %
Förråd	6,66 %	6,66 %
Låssystem	6,66 %	6,66 %
Lokalreparation och förråd	6,66 %	6,66 %
Värmeanläggning	4,00 %	
Balkonger	2,50 %	

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 604 045	4 882 708
Hysesintäkter	5 068 538	4 567 821
	9 672 582	9 450 529

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	401 035	544 412
Fastighetsskötsel beställning	130 826	28 906
Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 390	51 393
Fastighetsskötsel gård beställning	16 047	0
Snöröjning/sandning	27 876	48 080
Städning entreprenad	139 667	135 336
Städning enligt beställning	3 250	9 777
Mattvätt/Hyrmattor	39 260	18 784
Sotning	0	1 926

Not 2 fortsättning	2013	2012
Fastighetskostnader		
OVK Obligatorisk Ventilationskontroll	112 397	0
Hissbesiktning	4 289	5 436
Bevakning	0	3 725
Gemensamma utrymmen	3 070	3 171
Garage	28 326	21 797
Gård	4 576	14 910
Serviceavtal	45 131	28 202
Förbrukningsmateriel	18 279	10 908
Störningsjour och larm	1 500	2 786
Brandskydd	8 748	2 193
	1 033 667	931 741
Reparationer		
Fastighet förbättringar	40 981	16 019
Hyreslägenheter	0	16 946
Brf Lägenheter	1 309	2 133
Lokaler	1 500	0
Gemensamma utrymmen	2 201	1 834
Tvättstuga	29 158	5 376
Sophantering/återvinning	5 309	1 028
Källare	7 335	0
Entré/trapphus	37 144	23 982
Lås	108 543	4 089
Installationer	0	1 834
VVS	274 994	77 927
Värmeanläggning/undercentral	0	33 989
Ventilation	89 788	22 375
Elinstallationer	45 361	147 117
Hiss	44 980	115 436
Fasad	0	30 355
Fönster	8 780	21 950
Balkonger/altaner	19 600	7 243
Mark/gård/utemiljö	14 347	0
Garage/parkering	2 825	16 151
Vattenskada	69 301	1 034 853
	803 454	1 580 635
Periodiskt underhåll		
Ventilation	0	41 118
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	97 800	0
Fönster	0	21 712
Balkonger/altaner	0	8 490
Mark/gård/utemiljö	0	133 615
	97 800	204 935
Taxebundna kostnader		
El	583 776	284 638
Värme	656 580	1 315 507
Vatten	151 381	189 885
Sophämtning/renhållning	48 963	46 255
Grovsopor	91 324	81 078
	1 532 023	1 917 363

	2013	2012
Not 2 fortsättning		
Övriga driftskostnader		
Försäkring	141 173	133 673
Självrisk	132 010	0
Kabel-TV	15 898	15 808
Bredband	132 265	130 431
	421 345	279 912
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	538 580	585 770
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	2 629
Tele och datakommunikation	20 875	17 407
Juridiska åtgärder	69 060	219 166
Hyresförluster	0	2
Revisionsarvode extern revisor	21 027	21 138
Föreningskostnader	32 554	36 995
Styrelseomkostnader	58 339	98 375
Fritids och Trivselkostnader	4 589	2 775
Förvaltningsarvode	161 429	137 921
Förvaltningsarvoden övriga	4 829	0
Administration	27 226	34 199
Korttidsinventarier	48 860	20 211
Konsultarvode	46 614	109 744
Föreningsavgifter	4 911	4 875
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	7 070	7 070
	507 384	712 508
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	510 664	510 664
Förbättringar	100 851	28 594
Markanläggning	60 060	60 060
	671 576	599 318
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	5 605 830	6 812 183

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number '10' and several illegible signatures.

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	271 612 435	271 612 435
Nyanskaffningar	7 275 536	0
Utgående anskaffningsvärde	278 887 971	271 612 435
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 969 284	-4 369 966
Årets avskrivningar enligt plan	-671 576	-599 318
Utgående avskrivning enligt plan	-5 640 859	-4 969 284
Planenligt restvärde vid årets slut	273 247 111	266 643 151
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	86 072 528	86 072 528
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	120 200 000	116 000 000
Taxeringsvärde mark	173 800 000	138 200 000
	294 000 000	254 200 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	252 000 000	209 000 000
Lokaler	42 000 000	45 200 000
	294 000 000	254 200 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående nybyggnation	26 810	0
Pågående om- och tillbyggnad	0	4 628 215
	26 810	4 628 215
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	48 105	48 105
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	48 105	48 105
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-48 105	-48 105
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-48 105	-48 105
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	124 917	116 100
Kabel-TV	15 861	16 084
Ownit	33 066	33 066
Serviceavtal	24 080	7 497
	197 924	172 747

Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	164 791 404	0	0	164 791 404
Upplåtelseavgifter	27 394 777	402 000	0	26 992 777
Fond för yttre underhåll	3 254 932	882 000	0	2 372 932
Summa bundet eget kapital	195 441 113	1 284 000	0	194 157 113
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-5 169 173	-882 000	361 279	-4 648 452
Årets resultat	1 943 274	1 943 274	-361 279	361 279
Summa ansamlad förlust	-3 225 899	1 061 274	0	-4 287 173
Summa eget kapital	192 215 215	2 345 274	0	189 869 940

Not 8	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2 372 932	2 011 653
Reservering enligt stadgar	882 000	361 279
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	3 254 932	2 372 932

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Swedbank Hypotek AB	2,890 %	14 000 000	14 000 000	2017-09-25
Swedbank Hypotek AB	3,140 %	16 000 000	16 000 000	2015-06-25
Swedbank Hypotek AB	2,690 %	18 000 000	18 000 000	2018-05-28
SE-Banken BoLån	2,050 %	16 000 000	16 000 000	Rörlig ränta
SE-Banken BoLån	2,840 %	18 000 000	18 000 000	2014-12-28
SE-Banken BoLån	2,920 %	4 000 000	4 000 000	2016-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		86 000 000	86 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		86 000 000	86 000 000	

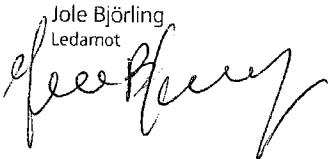
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 000 000 kr.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

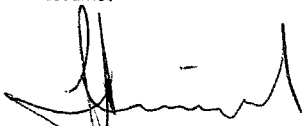
Not 10	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastighetskötsel entreprenad	24 450	43 876
El	75 680	44 188
Värme	50 772	134 533
Vatten	6 577	7 625
Extern revisor	21 000	21 000
Ränta	178 772	167 911
Hiss	6 541	5 967
Vattenskada	0	346 999
Grovsopor	6 713	6 102
Mark/Gård/Utemiljö	12 240	0
Konsultkostnad	46 614	0
Tele och datakommunikation	3 243	0
	432 602	778 201

STOCKHOLM den 8/4 2014

Jole Björling
Ledamot



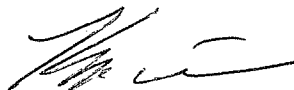
~~Michael Hill~~
~~Ledamot~~



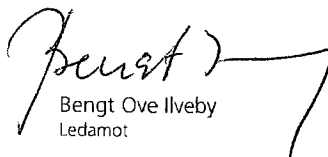
Lars Jonas Landebrink
Ledamot



Ulla Kerstin Anita Åhman
Ledamot



Kjell Åke Bäck
Ledamot

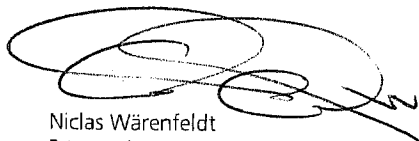


Bengt Ove Ilveby
Ledamot

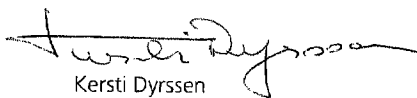


Peter Valdemar Pertola
Ledamot


Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5- 2014



Niclas Wärenfeldt
Extern revisor



Kersti Dyrssen
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Strindbergshuset, org.nr. 716419-2341

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strindbergshuset 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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 Brf Strindbergshuset 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 av 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 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12/5-2014

Kersti Dyrssen
Av föreningen vald
revisor

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB