

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MONTROSE

Org. nr. 769614-4612

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	8
- balansräkningar	9
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
- kassaflödesanalys	11
- tilläggsupplysningar	12
- underskrifter	16

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 15 maj 2013 i klubblokalen, Kommunalvägen 2.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 6 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 31 (få 32). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Björknäs 1:861, Nacka kommun.

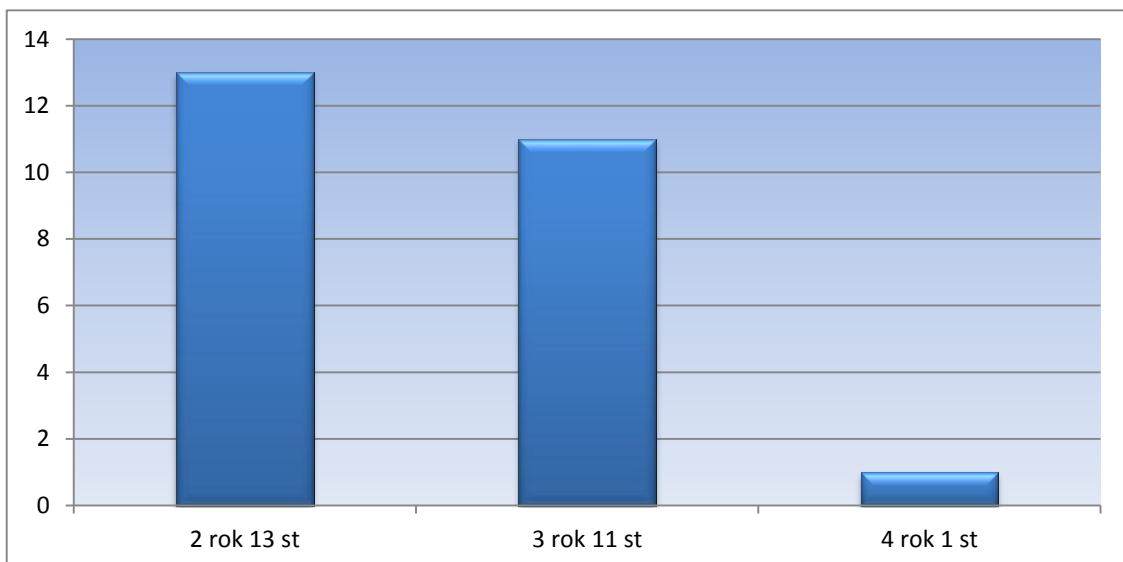
Nybyggnadsår och värdeår är 2007.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	28 000 000	24 908 000
Varav byggnader:	21 800 000	20 000 000
Varav mark:	6 200 000	4 908 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa AB.

På fastigheten finns 3 stycken parkvillor om totalt 13 lägenheter samt ett punkthus om 12 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 1 785 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB, AFF
Fastighetsskötsel	Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB, AFF
Städning	Weda Fin Städ AB
Markskötsel	Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB, AFF
Snöröjning	Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB, AFF
Hissavtal	Schindler Hiss AB
Bredband/Kabel-TV	Ownit bredband AB
El	Boo Energi AB
Värme	Nacka Kommun
Vatten	Nacka Kommun
Sophämtning	Nacka Kommun
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Brf Montrose är medlem i Bostadsrätterna.

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Det blev ett väntans år, och då handlar det förstås om vår långa, segdragna tvist med Försäkrings AB Bostadsgaranti och byggfelsförsäkringen. Efter att Montrose vunnit i såväl tingsrätt som hovrätt ansökte Bostadsgaranti om prövningstillstånd i Högsta domstolen. Högsta domstolen fattade den 6 februari 2014 beslut om att inte bevilja prövningstillstånd. Detta glädjande besked fick vi den 7 februari från vår advokat Viktoria Edelman hos Andersson Gustafsson Advokatbyrå KB. Tingsrättens och Hovrättens tidigare domar står därvid fast och Bostadsgaranti blev skyldiga att ersätta Föreningen för de kostnader Föreningen haft för avhjälpande av felen i fasaden fullt ut med avdrag för självrisk. Bostadsgaranti blev också skyldig att betala Föreningens rättegångskostnader. Ersättningsbeloppet blev 3.258.036 kr. Bostadsgaranti har tidigare ersatt Föreningen med drygt 5.451.000 kr enligt en byggsäkerhetsförsäkring i bolaget. Beloppet enligt denna försäkring var dock begränsat till 10% av entreprenadsumman. Någon sådan begränsning innehöll inte byggfelsförsäkringen. Föreningen ges i och med domen möjlighet att lösa en del av de lån vi tvingats ta upp i Swedbank för att finansiera fasadombyggnaden för att på detta sätt hålla nere räntekostnaderna och årsavgifterna

Från Ownit och Canal Digital genomfördes i februari en uppgradering till ny teknisk plattform, vilket innebar att samtliga hushåll fick en ny TV-box utan extra kostnad.

OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll, visade sig nödvändig efter uppkomst av sotskador i en lägenhet. Energi- och Klimatgruppen anlätades under våren för uppdraget. Samtliga lägenheter i hus 1A och vinden fick till-/frånluftflödet justerat. Godkänt protokoll undertecknat av Funkis, Mikael Gripenberg har skickats till Nacka kommun. Nästa besiktningdatum 2016-05-28.

Under hösten gjordes även OVK-kontroll i parkvillorna. För att få värmepumparna att ge en jämnare och bättre värmeåtergivning i lägenheterna bytte AFF, vår fastighetsskötare, med hjälp av Klimatgruppen plastslangarna till metallslangar i samtliga pumpar. Filtren i pumparna byttes vid ett senare tillfälle. Därefter justerades luftflödet i ventilationen. I en av lägenheterna i hus 1D var värdena inte acceptabla och ytterligare undersökningar gjordes. Då upptäcktes på taket att brandtätning saknades. Ansvaret ligger hos Alliance Fastighetsutveckling AB, som tyvärr inte svarar på våra brev. BCN, ett företag i branschen, fick uppdraget att utföra brandtätning av vvs och ventilationsschakt på taken, gällande alla tre husen. Utförandeintyg av 2013-11-14 har lämnats, kostnad 19.177 kr. I lägenheten med dåliga värden har kompletterande arbeten utförts. Nästa OVK-besiktning enligt besiktningsprotokollet 2017-01-21.

Efter Nacka kommuns erbjudande av matavfallsinsamling så finns numera det härför bruna kärlet placerat i vårt soprum.

Trivseldagar med gårdsstädning och en del trädgårdsarbeten anordnades av styrelsen i maj och i september. Vid båda tillfällena bjöds medlemmarna på grillad korv och hamburgare. Särskilt vårträffen blev trevlig i härlig försommarvärme med sång och musikunderhållning av Tobias.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Utvändig besiktning av byggnader och allmänna utrymmen har nyligen utförts i samråd med AFF, vår fastighetsskötare. Styrelsen ansåg det lämpligt med allmän översyn då fastigheten nu är inne på sjunde året. Föreslagna åtgärder gäller bland annat: För de tre parkvillorna, där samtliga takstegar saknar fallskydd och på hus 1D saknas även fästen för säkerhetslina. I hus 1A bör takstege mellan övre och nedre del placeras. I punkthusets nedre, västra fasad kvarstår spricka i en cembritskiva som Tresson inte åtgärdat trots tidigare löfte om garantiarbete. Entrédörren i 1A bör renoveras och justeras.

I parkvillorna skall lösa trappräcken justeras samt skall några stuprör repareras. För dessa hus finns även anmärkning på sidostyckena vid entrédörrarna. Här är glaslisterna dåliga och tätning saknas.

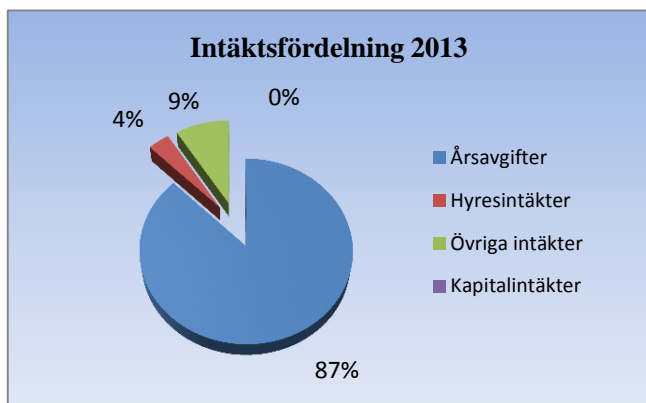
Styrelsen kommer att med hjälp av besiktningsprotokollet fatta nödvändiga beslut till åtgärder.

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 5% från och med den 1 april 2013. Avgiften för Bredband-TV höjdes samma datum. Dessa beslut var utförligt beskrivna i Årsredovisningen 2012. Inga ytterligare höjningar är planerade. Årets resultat visar att våra likvida medel ökar. Våra intäkter täcker driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader. Den snöfattiga vintern bidrog till lägre utgifter.

Det lån Montrose har hos Swedbank med förfallodag i november har omförhandlats med ny ränta 2,87% på 3 år (från 3,89%).

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 257
Hyresintäkter	51
Övriga intäkter	127
Kapitalintäkter	0
Summa	1 435

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	174
Reparation/underhåll	116
Taxebundna kostnader	154
Övriga driftkostnader	98
Fastighetsskatt	15
Övr.förv/rörelsekostn.	206
Avskrivning	173
Kapitalkostnader	716
Summa	1 653



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	1 435	1 589	1 453	1 461	1 274
Resultat efter fin. poster, tkr	-218	-887	-402	-8	-17
Balansomslutning, tkr	64 968	65 239	66 032	66 071	62 408
Soliditet, %	67%	67%	67%	68%	72%
Kassalikviditet, %	1117%	265%	611%	299%	-86%
Snittränta, %	3,38%	3,57%	4,41%	2,08%	4,32%
Årsavgift, kr/kvm boyta	704	679	679	666	623
Lån, kr/kvm boyta	11 876	11 882	11 888	9 092	9 097
Ränta, kr/kvm boyta	401	424	463	377	393
El, kr/kvm	40	51	60	56	34
Vatten, kr/kvm	36	44	23	23	25

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-1 496 312
årets förlust	-217 674
	<hr/>
	-1 713 986
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	53 550
i ny räkning överföres	-1 767 536
	<hr/>
	-1 713 986

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 307 961	1 258 506
Övriga rörelseintäkter	2	127 035	330 625
		1 434 996	1 589 131
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-173 524	-234 116
Reparationer	4	-116 467	-86 257
Underhåll	5	0	-74 200
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-154 431	-193 624
Övriga driftkostnader	7	-98 201	-103 833
Fastighetsskatt	8	-15 125	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-206 007	-854 021
		-763 754	-1 546 051
Rörelseresultat före avskrivningar		671 242	43 080
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-173 000	-173 000
Rörelseresultat		498 242	-129 920
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		489	4 571
Räntekostnader		-716 405	-761 560
Resultat efter finansiella poster		-217 674	-886 909
Årets resultat		-217 674	-886 909

BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

61 343 430

64 270 568

61 343 430

64 270 568

Summa anläggningstillgångar

61 343 430

64 270 568

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0

3 973

Kundfordringar

136 990

547 959

Övriga kortfristiga fordringar

3 165 106

100 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

44 482

37 672

3 346 578

689 604

Kassa och bank

15

278 075

279 130

Summa omsättningstillgångar

3 624 653

968 733

SUMMA TILLGÅNGAR

64 968 083

65 239 301

BALANSRÄKNINGAR Not 2013-12-31 2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		44 960 000	44 960 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		211 400	232 050
		45 171 400	45 192 050
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 496 312	-630 052
Årets resultat		-217 674	-886 909
		-1 713 986	-1 516 962
Summa eget kapital		43 457 414	43 675 088
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	21 186 238	21 198 622
Summa långfristiga skulder		21 186 238	21 198 622
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 384	11 198
Leverantörsskulder		51 936	86 020
Skatteskulder		15 161	36
Övriga kortfristiga skulder		0	30
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		119 199	78 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	125 751	190 067
Summa kortfristiga skulder		324 431	365 591
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		64 968 083	65 239 301

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		23 250 000	23 250 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-217 674	-886 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		173 000	173 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-44 674	-713 909
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 656 974	-183 873
Förändring av kortfristiga skulder		-41 160	105 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 742 808	-792 190
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-106 605	0
Just anskaffn.värde ers Bostadsgaranti		2 860 742	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 754 137	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-12 384	-11 198
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 384	-11 198
Årets kassaflöde		-1 055	-803 388
Likvida medel vid årets början		279 130	1 082 518
Likvida medel vid årets slut	15	278 075	279 130

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 100 år. Nyttjandeperioden är förändrad från 75 år till 100 år.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	1 256 661	1 211 256
	Hysesintäkter, P-platser	51 300	47 250
		1 307 961	1 258 506
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	El	50 004	50 004
	Bredband, Tv-avgift	67 875	55 500
	Överlåtelse- & pantavgifter	8 649	5 336
	Försäkringsersättning	0	100 000
	Övriga intäkter	507	119 785
		127 035	330 625

Bostadsrättsföreningen Montrose
769614-4612

Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel	32 447	30 290
	Städ	31 225	34 200
	OVK kostnad	17 196	0
	Hisservice	5 589	5 459
	Markskötsel	16 482	44 656
	Snöröjning/Halkbekämpning	69 710	109 518
	Förbrukningsmaterial	875	9 993
		173 524	234 116
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	23 070	55 705
	Reparation hiss	6 902	0
	Reparation installationer	53 605	28 727
	Reparation värmeinstallationer	0	1 825
	Övriga reparationer	32 890	0
		116 467	86 257
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll installationer	0	74 200
		0	74 200
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	70 642	90 164
	Vatten	64 078	78 667
	Sophämtning	19 711	24 793
		154 431	193 624
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	29 885	26 639
	Bredband, Tv-avgift	68 316	77 194
		98 201	103 833
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt lokaler	15 125	0
		15 125	0

Bostadsrättsföreningen Montrose
769614-4612

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2013	2012
Förbrukningsinventarier	4 912	7 040
Indrivningskostnader	389	2 487
Revisionsarvode	25 000	23 925
Arvode ekonomisk förvaltning	32 624	31 252
Medlemsavgift organisationer	4 230	4 230
Advokatkostnader	92 625	748 864
Övriga externa tjänster	41 703	15 350
Övriga omkostnader	4 524	20 873
	206 007	854 021
Not 10 Byggnader och mark	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	57 370 742	54 510 000
Årets anskaffningsvärde	106 605	2 860 742
Erhållen ersättning	-2 860 742	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 616 605	57 370 742
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-600 175	-427 175
Årets avskrivningar	-173 000	-173 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-773 175	-600 175
Mark		
Ingående markvärde	7 500 000	7 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 500 000	7 500 000
Utgående planenligt restvärde	61 343 430	64 270 567
Taxeringsvärden byggnader	21 800 000	20 000 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	4 908 000
	28 000 000	24 908 000
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Bredband, Tv-avgift	18 355	13 125
Försäkring	12 986	11 704
Förvaltningsarvode	8 313	8 156
Teknisk förvaltning	4 828	4 687
	44 482	37 672

Not 12 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	44 960 000	0	44 960 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	232 050	-20 650 *	211 400
Balanserat resultat	-630 052	-866 259	-1 496 312
Resultat föregående år	-886 909	886 909	0
Årets resultat	0	-217 674	-217 674
		53 550	
		-74 200	
		-20 650	

* Avsättning enligt stämmobeslut
 Ianspråktagande enligt stämmobeslut

Not 13 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank AB	2,75%	2014-09-25	3 000 000	3 000 000
Swedbank AB	2,75%	2014-09-25	3 250 000	3 250 000
Swedbank AB	3,41%	2015-11-25	4 974 311	4 979 910
Swedbank AB	2,87%	2016-09-27	4 974 311	4 979 910
Swedbank AB	3,77%	2016-06-27	5 000 000	5 000 000
Nästa års amortering			-12 384	-11 198
			21 186 238	21 198 622

Årets amortering uppgår till ca 12 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 13 tkr årligen.
 Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 21 130 tkr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	93 825	105 380
Snöröjning/Halkbekämpning	0	46 088
Revisionsarvode	25 000	25 000
El	6 926	13 599
	125 751	190 067

Bostadsrättsföreningen Montrose
769614-4612

Not 15 Likvida medel	2013	2012
Likvida medel		
Kassa och bank	278 075	279 130
Räntor		
Under perioden betald ränta	727 960	746 740
Under perioden erhållen ränta	489	4 571

Nacka den 2014

Pia Lindstedt Studer
Ordförande

Monica Hessler
Ledamot

Camilla Ekenberg
Ledamot

Ewa Hellman
Ledamot

Titti Rapp
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den
PWC AB

Mats Blomgren