BRF Henriksdalskajen

Stämmoprotokoll

Föreningsstämma torsdagen den 10 april 2014

1§ **Stämmans öppnande**

Ordförande Ylva Engqvist hälsade alla välkomna och förklarade stämman öppnad.

2§ **Godkännande av dagordningen**

Stämman beslutade att fastställa förslag till dagordning.

3§ **Val av stämmoordförande**

Stämman beslutade att utse Gert Svensson till stämmans ordförande.

4§ **Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare**

Stämmoordförande anmälde Caroline Mebius att föra dagens protokoll.

5§ **Val av två justeringsmän tillika rösträknare**

Stämman beslutade att utse Jacob Bolin och Ann Westmar till justeringsmän tillika rösträknare.

6§ **Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst**

Stämman beslutade att kallelsen gjorts i stadgeenlig ordning.

7§ **Fastställande av röstlängd**

Stämman beslutade att fastställa röstlängden till 13 röstberättigade medlemmar, varav en fullmakt. *Bilaga 1*

8§ **Föredragning av styrelsens årsredovisning**

Ordföranden gick igenom årsredovisningen och det togs upp en del frågor av medlemmarna, vilka besvarades av styrelsen.

Stämman beslutade därefter att lägga årsredovisningen till handlingarna. *Bilaga 2*

9§ **Föredragning av revisorns berättelse**

I frånvaro av revisorn föredrogs berättelsen av ordförande.

Stämman beslutade att lägga revisionsberättelsen till handlingarna. *Bilaga 3*

10§ **Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**

Stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkningen.

11§ **Beslut om resultatdisposition**

Stämman beslutade att underskottet balanseras i ny räkning.

12§ **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**

Stämman beslutade att enhälligt bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2013.

13§ **Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.**

Stämman beslutade att arvodera styrelse och revisor enligt följande:

- Styrelsen arvoderas med 49 000 kr exklusive sociala avgifter att fördelas mellan styrelsens ledamöter.
- Extern revisor att arvoderas enligt löpande räkning.

14§ **Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Stämman beslutade att välja följande ledamöter till föreningens styrelse:

- Ordinarie ledamöter på 1 år.

Gert Svensson	omval
Caroline Mebius	omval
Ylva Engqvist	omval
Carola Essö	omval
Jacob Larsson	omval

Stämman beslutade att välja följande suppleant till föreningens styrelse:

- Suppleant på 1 år.

Bo Westmar	nyval

15§ **Val av revisor**

Stämman beslutade att på 1 år utse:

- Auktoriserad revisor Eva Stein, Allegretto Revision AB

16§ **Tillsättande av valberedning**

Stämman beslutade att som valberedning utse:

- Ewa Malm (sammankallande)
- Karin Furevik

17§ **Motioner från medlemmarna och andra frågor som är upptagna i bilaga till denna kallelse.**

En motion inkommen. Frågan gällande avloppet är redan åtgärdat. När det gäller frågeställningen kring värmeregleringen i huset tas beslut om temperaturmätningar kommande höst.

18§ **Stämmans avslutande**

Ordförande förklarade stämman avslutad.

Vid Protokollet

Caroline Mebius

Justeras

Gert Svensson
Stämmoordförande

Jacob Bolin

Ann Westmar

47653 Henriksdalskajen Brf
Skärgårdsbåten 3

Närvarolista/Röstlängd
Ordinarie föreningsstämma

Lgh nr	Namn	Närvarande	Representerade genom fullmakt /ombud	Antal röster
18760-61001	Woggart Anna-Lena			
18760-61002	Öberg Robert			
18760-61003	Bjärnek Fredrik			
18760-61004	Eriksson Frida Hillbom Albin			
18760-61005	Bergmann Hans			
18760-61006	Gerontidou Atena			
18760-61007	Åling Mona			
18760-61101	Victoriadotter Marie			
18760-61102	Mebius Caroline Mebius Sebastian	X		
18760-61103	Bragèe Anders Stolt Emma	X		
18760-61104	Fashandi-Nosrati Malak	X		
18760-61105	Lagerström Jonas Liljeros Pernilla			
18760-61106	Skölin Robert			
18760-61107	Engvist Ylva	X		
18760-61201	Prevodnik Andreas	X		
18760-61202	Rambell Christer			
18760-61203	Hammar Michael Smith Melissa			
18760-61204	Frejd Patrik Jönsson Evelina			
18760-61205	Vaara Marko Joakim			
18760-61206	Rintala Risto			
18760-61207	Ljung Alexander			
18760-61301	Hedman Agneta Marie-Louise Zackrisson Olov			
18760-61302	Degerfält Maja Ljung Viktor			
18760-61303	Di Guida Vikberg Isabella Klockare Carl			
18760-61304	Olofsson Christian			
18760-61305	Fernando Aquirre			

47653 Henriksdalskajen Brf
Skärgårdsbåten 3

Närvarolista/Röstlängd
Ordinarie föreningsstämma

Lgh nr	Namn	Närvarande	Representerade genom fullmakt /ombud	Antal röster
	Karlsson Malin			
18760-61306	Backman Caroline			
18760-61307	Altmann Hanna Cecilia Lawson Michael			
18760-61401	Malm Ewa Malm Staffan	X		
18760-61402	Fashandi Khosro			
18760-61403	Tulceanu Daniela			
18760-61501	Lindvall Per-Olof Wahlberg Lindvall Marie			
18760-61502	Sjöstrand Anna Thorn Markus	X		
18760-61503	Backman Dan Backman Inger			
18760-81001	Bolin Jacob Sjögren Anders Sjögren Ylva Margareta	X X X		
18760-81002	Westmar Bo Westmar Ann	X X		
18760-81101	Essö Carola			
18760-81102	Persson Bertlin Yvonne			
18760-81103	Gillgren Lotta Gillgren Thomas	X		
18760-81201	Måhl Sandra			
18760-81202	Nilsson Yvonne	X		
18760-81203	Holmgren Johan Holmgren Jennie			
18760-81301	Larsson Jacob	X		
18760-81302	Svensson Birgitta Svensson Gert	X		
18760-81303	Thorell Daniel Thorell Maria			
18760-81401	Ollesson Anders Ollesson Kerstin			
18760-81402	Storhagen Gunilla Storhagen Nils			

47653 Henriksdalskajen Brf
Skärgårdsbåten 3

Närvarolista/Röstlängd
Ordinarie föreningsstämma

Lgh nr	Namn	Närvarande	Representerade genom fullmakt /ombud	Antal röster
18760-81501	Hentze Annica Hentze Staffan			
18760-81502	Furevik Bo Furevik Karin			

Bokslut

Brf Henriksdalskajen
769615-3944

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-01-01-2013-12-31*	*2012-01-01-2012-12-31*
Nettoomsättning	*1*	3 273 394	2 794 247
		3 273 394	2 794 247
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*2*	-2 587 141	-2 115 787
Avskrivningar		-156 322	-148 878
Rörelseresultat		529 931	529 582
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*3*	3 497	2 654
Räntekostnader och liknande resultatposter	*4*	-570 500	-584 875
Resultat efter finansiella poster		-37 072	-52 639
Resultat före skatt		-37 072	-52 639
Årets resultat		-37 072	-52 639

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-12-31*	*2012-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	130 569 974	130 726 296
		130 569 974	130 726 296
Summa anläggningstillgångar		130 569 974	130 726 296
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		87 433	81 013
Övriga fordringar	6	338 377	335 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	40 482	70 282
		466 292	487 184
Kassa och bank	8	590 976	433 960
Summa omsättningstillgångar		1 057 268	921 144
SUMMA TILLGÅNGAR		131 627 242	131 647 440

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-12-31*	*2012-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*9*		
Bundet eget kapital			
Insatser		113 152 000	113 152 000
Fond för yttre underhåll		466 060	349 545
		113 618 060	113 501 545
Fritt eget kapital / Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-502 226	-333 072
Årets resultat		-37 072	-52 639
		-539 298	-385 711
Summa eget kapital		113 078 762	113 115 834
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	18 000 000	18 000 000
		18 000 000	18 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		128 995	127 318
Övriga skulder	*11*	27 667	28 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*12*	391 818	376 074
		548 480	531 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 627 242	131 647 440

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter för egna skulder		
Ställda panter för fastighetslån	18 000 000	18 000 000
Summa	**18 000 000**	**18 000 000**

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

Anläggningstillgångar	*per år*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	Enl avskrivningsplan

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar med minst 35:-/kvm bostadsyta efter att beslut tagits på föreningsstämman. Fonden redovisas sedan efter Bokföringsnämndens allmänna råd under bundet egetkapital.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	2 184 912	2 140 584
Hyror	556 500	549 500
Bredbandsavgift	97 020	96 855
Panter & Överlåtelser	24 222	6 808
Försäkringsersättning	410 703	-
Övriga intäkter	37	500
Summa	**3 273 394**	**2 794 247**

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel , trädgård och städning	192 509	137 552
Snöskottning	38 056	21 907
Reparationer	118 267	81 173
Reparation försäkringsärende	418 381	-
El	119 795	97 030
Uppvärmning	221 798	244 372
Vatten	71 971	60 456
Sophämtning	92 614	90 167
Försäkringspremier	25 295	22 573
Fastighetsskatt lokaler	34 920	41 340
Tomträttsavgäld	888 000	888 000
Övriga fastighetskostnader	16 054	23 915
Kabel-TV & Bredband	150 967	151 147
Styrelsearvoden	49 000	49 000
Sociala avgifter	12 971	13 317
Revisionsarvoden	12 500	13 000
Kostn styrelsemöten/årsstämma	3 105	-
Förvaltningsarvode	81 000	78 000
Kostnad panter & överlåtelser	24 222	6 808
Övr externa tjänster	15 716	96 030
Summa	**2 587 141**	**2 115 787**

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 009	632
Ränteintäkter skattefria	2 488	2 022
Summa	**3 497**	**2 654**

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	*2012*
Räntekostnader till kreditinstitut	570 500	584 473
Övriga finansiella kostnader	-	402
Summa	**570 500**	**584 875**

Not 5 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
-Byggnad	131 152 000	131 152 000
	131 152 000	131 152 000
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-425 704	-276 826
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-156 322	-148 878
	-582 026	-425 704
Redovisat värde vid årets slut	**130 569 974**	**130 726 296**

Not 6 Övriga fordringar

Skattekonto	338 377	335 889
Summa	**338 377**	**335 889**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Sopsuganläggning kv. 1/2014	12 569	15 987
Länsförsäkringar 2014	27 913	25 295
Retroaktiv hyresfordran	-	10 500
Inbet. kommer avseende försäkringsärende	-	18 500
Summa	**40 482**	**70 282**

Not 8 Kassa och bank

Klientmedel hos Fastighetsägarna Service AB	590 976	433 960
Summa	**590 976**	**433 960**

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			*Fritt eget kapital*		
	Insatser	*Upp-låtelse avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Bal. resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	113 152 000	-	349 545	-333 072	-52 639	113 115 834
Disposition enligt stämmobeslut			116 515	-169 154	52 639	
Förändring						
Årets resultat		-			-37 072	-37 072
Belopp vid årets utgång	**113 152 000**	**-**	**466 060**	**-502 226**	**-37 072**	**113 078 762**

Totalt fritt eget kapital	**Totalt bundet eget kapital**
113 618 060	**-539 298**

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering / slutbetalning*	*Ränta%*	*Skuldbelopp 2013-12-31*	*Skuldbelopp 2012-12-31*
Nordea	Rörligt	2,70%	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2014-11-25	4,05%	6 000 000	6 000 000
Nordea	2015-10-21	2,29%	6 000 000	6 000 000
Summa			**18 000 000**	**18 000 000**

Not 11 Övriga skulder

Betalning till Skatteverket (utförs jan-2014)	27 667	28 014
Utlägg som utbetalas i början av jan-2013	-	200
Summa	**27 667**	**28 214**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	203 949	164 886
Upplupna räntor	89 892	89 892
Fortum el december	13 718	15 087
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
Panter & överlåtelser	-	4 180
Fortum fjärrvärme dec	22 053	41 353
Fast.äg grovsopor	16 678	17 306
Driftia	16 375	12 234
Schindler Hiss	5 863	-
Sthlm Vatten	9 536	9 006
Solbrud Trädgård snöskottning	-	8 431
SHB	754	699
Summa	**391 818**	**376 074**

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Henriksdalskajen
Org.nr 769615-3944

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Henriksdalskajen för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Henriksdalskajen 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 och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 31 mars 2014

Eva Stein
Auktoriserad revisor