

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Onsdag den 28 maj 2014 kl. 19:00

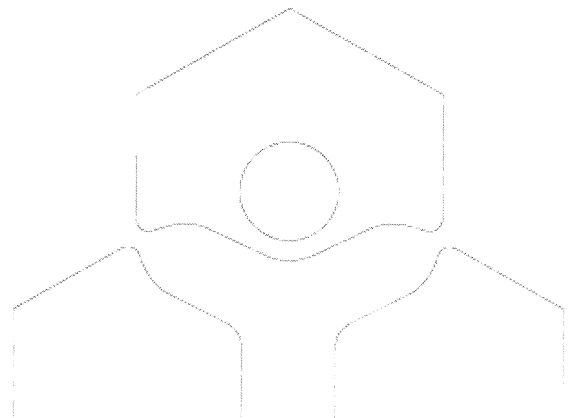
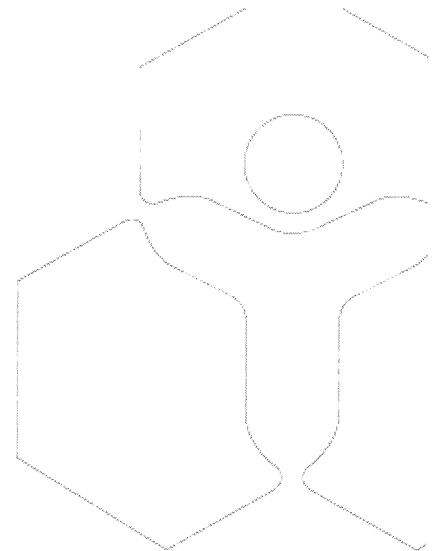
Lokal: Midsommargården

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig 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 styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Stämmans avslutande

Hägersten den 16 maj 2014

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Reservoarpenan 7 & 8



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Reservoarpennan 7 & 8

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 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2004-10-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RESERVOARPENNAN 7	2000	Stockholm
RESERVOARPENNAN 8	2000	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

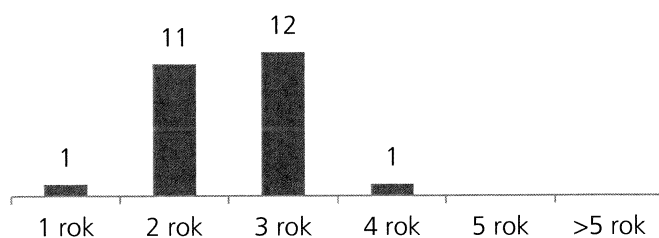
Fastigheterna bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1943.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 593 m², varav 1 499 m² utgör lägenhetsyta och 94 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



AW
BO
T.E
MH
SE

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	27 m ²	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Installerad okt 2005

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Elstambyte	2000
Rörstambyte	2000
Omputsning av fasad	1999

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 23 st.

Överlåtelse under året: 5 st.

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

Styrelsen

Sanna Susanne Ekström	Ledamot
Johan Henning Westerlund	Ledamot
Thomas Daniel Engblom	Ledamot
Per Sven Tommy Olsson	Ledamot
Mette Evelina Holmer	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mette Evelina Holmer och Thomas Daniel Engblom.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tage Backman	Ordinarie Extern	Revisionsbyrå Revisorshuset i Stockholm
--------------	------------------	---

Valberedning

Mamlqvist Åsa	Sammankallande
Lindgren Anders	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

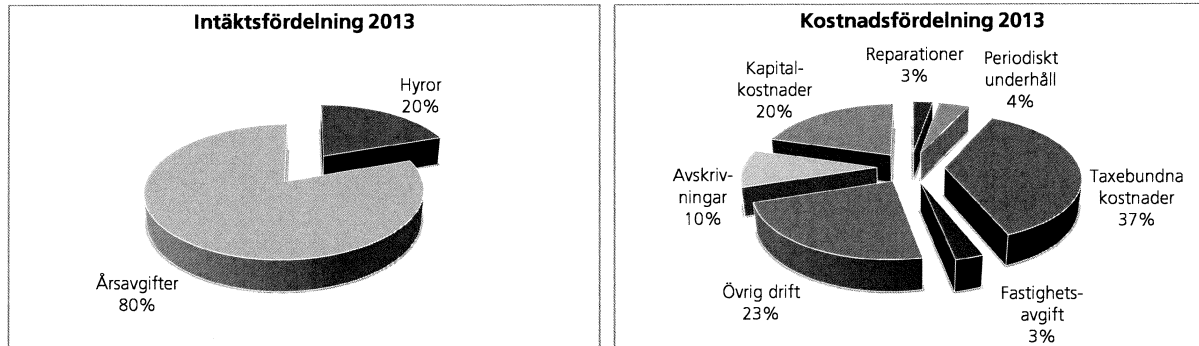
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Handwritten notes: JW, SE, T.E, MH

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 499 m² bostäder och 94 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	628	596	598	588
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 177	754	727	712
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 252	4 252	4 252	4 252
Elkostnad/m ² totalyta	19	15	16	17
Värmekostnad/m ² totalyta	196	193	177	190
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	20	20	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	150	154	150	98

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	-68 217
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-321 765
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 835
summa ansamlad förlust	-458 817

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	50 673
att i ny räkning överförs	-408 144

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

JW
80
T.E.
MH
SE

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 090 296	1 041 267
Övriga rörelseintäkter		10 583	256
		1 100 880	1 041 523
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-63 529	-65 401
Reparationer		-31 069	-19 399
Periodiskt underhåll		-50 673	0
Taxebundna kostnader		-431 368	-407 535
Övriga driftskostnader		-112 379	-100 597
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-33 700	-40 425
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-96 953	-99 118
Avskrivningar		-111 723	-111 723
		-931 394	-844 198
RÖRELSERESULTAT		169 486	197 325
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		559	393
Räntekostnader		-238 262	-245 537
		-237 703	-245 144
ÅRETS RESULTAT		-68 217	-47 819

JW
80
J.E
MH
SE

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 18 571 137	18 682 860
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	18 571 137	18 682 860
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 573 937	18 685 660
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	10	0
Övriga fordringar	4	4
Förutbetalda kostnader	Not 5 34 494	31 085
	34 508	31 089
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	579 521	553 163
	579 521	553 163
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	614 029	584 252
SUMMA TILLGÅNGAR	19 187 966	19 269 913

JW
BO
SE T. E.
MH

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		10 873 451	10 873 451
Upplåtelseavgifter		2 025 913	2 025 913
Fond för yttre underhåll	Not 7	599 272	530 437
		13 498 636	13 429 801
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-390 600	-273 946
Årets resultat		-68 217	-47 819
		-458 817	-321 765
SUMMA EGET KAPITAL		13 039 819	13 108 036
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	5 901 351	5 922 791
		5 901 351	5 922 791
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	21 440	0
Leverantörsskulder		37 608	44 968
Skatteskulder		33 700	40 425
Upplupna kostnader	Not 9	77 574	79 201
Förutbetalda avgifter och hyror		76 474	74 492
		246 796	239 086
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		19 187 966	19 269 913
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	11 079 000	11 079 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

UW
 TO
 SE T.E
 M.H

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 årsboksleden 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%
Tvättstuga	20,0%	20,0%
Bastu	5,0%	5,0%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	875 108	829 804
Hysesintäkter	215 189	211 463
	1 090 296	1 041 267

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård beställning	5 054	0
Snöröjning/sandning	15 870	19 897
Städning entreprenad	39 940	40 245
Myndighetstillsyn	0	1 425
Gemensamma utrymmen	142	0
Gård	660	2 654
Förbrukningsmateriel	1 715	1 181
Fordon	149	0
	63 529	65 401

UW
80
MH
SE

	2013	2012
Not 2 fortsättning		
Reparationer		
Tvättstuga	1 020	1 390
Entré/trapphus	2 288	0
Lås	13 854	0
VVS	0	18 009
Elinstallationer	13 907	0
	31 069	19 399
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	50 673	0
	50 673	0
Taxebundna kostnader		
El	30 993	23 124
Värme	312 023	307 711
Vatten	37 901	31 391
Sophämtning/renhållning	50 451	23 125
Grovsopor	0	22 184
	431 368	407 535
Övriga driftskostnader		
Försäkring	24 725	23 292
Tomträttsavgäld	80 675	70 353
Kabel-TV	6 979	6 952
	112 379	100 597
Fastighetskatt/Kommunal avgift	33 700	40 425
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Inkassering avgift/hyra	1 200	2 700
Hysesförluster	10	0
Revisionsarvode extern revisor	20 408	22 200
Föreningskostnader	2 795	2 059
Styrelseomkostnader	2 386	1 998
Fritids och Trivselkostnader	946	475
Förvaltningsarvode	57 122	54 679
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
Administration	2 377	3 564
Korttidsinventarier	5 359	2 156
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	4 350	4 350
	96 953	99 118
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	99 354	99 354
Förbättringar	12 370	12 370
	111 723	111 723
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	931 394	844 198

UW
T.E
MH
SE

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	19 977 131	19 977 131
Utgående anskaffningsvärde	19 977 131	19 977 131
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 294 271	-1 182 547
Årets avskrivningar enligt plan	-111 723	-111 723
Utgående avskrivning enligt plan	-1 405 994	-1 294 271
Planenligt restvärde vid årets slut	18 571 137	18 682 860
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 400 000	11 240 000
Taxeringsvärde mark	10 545 000	8 990 000
	22 945 000	20 230 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	22 600 000	19 600 000
Lokaler	345 000	630 000
	22 945 000	20 230 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 625	18 625
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	18 625	18 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-18 625	-18 625
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 625	-18 625
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	10 650	9 816
Kabel-TV	1 744	1 744
Tomträttsavgäld	22 100	19 525
	34 494	31 085

UW
TO
MA
SE

**Not 6
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	10 873 451	0	0	10 873 451
Upplåtelseavgifter	2 025 913	0	0	2 025 913
Fond för yttre underhåll	599 272	68 835	0	530 437
Summa bundet eget kapital	13 498 636	68 835	0	13 429 801
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-390 600	-68 835	-47 819	-273 946
Årets resultat	-68 217	-68 217	47 819	-47 819
Summa ansamlad förlust	-458 817	-137 052	0	-321 765
Summa eget kapital	13 039 819	-68 217	0	13 108 036

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	530 437	469 747
Reservering enligt stadgar	68 835	60 690
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	599 272	530 437

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	4,100 %	3 792 642	3 792 642	2015-10-21
Nordea Hypotek AB	3,885 %	2 130 149	2 130 149	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		5 922 791	5 922 791	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 440	0	
		5 901 351	5 922 791	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 815 591 kr.

UW
DO
T-E
MH
SE

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	3 310	1 381
Värme	43 367	51 892
Vatten	6 782	684
Sophämtning	2 630	1 509
Extern revisor	20 600	20 400
Ränta	885	1 337
Styrelseomkostnader	0	1 998
	77 574	79 201

HÄGERSTEN den 31/3 2014



Sanna Susanne Ekström
Ledamot



Thomas Daniel Engblom
Ledamot



Mette Evelina Holmer
Ledamot



Per Sven Tommy Olsson
Ledamot



Johan Henning Westerlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2014



Tage Backman
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Reservoarpennan 7 & 8

Organisationsnummer 769604-3426

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Reservoarpennan 7 & 8 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt bostadsrättslagen och 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 oss 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 styrelsen 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 våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och 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 utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Reservoarpenan 7 & 8.

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 lagen om bostadsrättsföreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 14 maj 2014



Tage Backman
Godkänd revisor