Årsredovisning

BRF BOSTADEN I ÖRBY

769613-9158

Styrelsen för Brf Bostaden i Örby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF BOSTADEN I ÖRBY får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby 1, som har sitt säte i Stockholm kommun och som registrerades hos Bolagsverket 2006-02-23, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark, som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Stoppuret 1, avtal gäller till och med 2018-01-01.

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

1,5 r o k	8 st	280 kvm
2 r o k	8 st	476 kvm
3 r o k	8 st	629 kvm
4 r o k	16 st	1 498 kvm
Totalt	40 st	2 883 kvm

FASTIGHET
Fastighetsbeteckningen är Stoppuret 1.
Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Försäkring.

STYRELSE
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 2015-05-11 och styrelsekonstitution haft följande sammansättning:

Tomas Frandén , ledamot
Maria Mogyoro, ledamot
Ingemar Niklasson, ledamot
Anders Wallin, ledamot
Mikael Sjöblom, ledamot
Bjarne Svantesson, suppleant

REVISOR
Till yrkesrevisor valdes Clas Niklasson Grant Thornton Sweden AB.
Till internrevisor valdes Birgitta Widmark.
Till suppleant till internrevisor valdes Eric Nyholm.

VALBEREDNING
Kristian Larsson sammankallade
Mark Brodie

FÖRVALTNING
Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av Frubo AB.
From 2012 har JIDEK (en del av koncernen RUBIN AB) hand om den tekniska förvaltningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
Föreningen lämnade på försommaren in en ansökan om bygglov för skärmtak över entréerna. Stadsbyggnadsnämnden biföll ansökan den 14 juni 2015. Upphandling av utförare genomfördes efter sommaren och styrelsen beslutade den 2 november att anlita Inoxa AB för att utföra arbetet. Lagom till veckan före jul var skärmtaken på plats.

Föreningsstämman fattade vid mötet i maj 2015 beslut om att starta en så kallad Grannsamverkan. Det innebär ett samarbete med polisen och ett engagemang bland föreningens medlemmar med syftet att öka medvetenheten om riskerna för inbrott och skadegörelse i och omkring vår fastighet. Och förhoppningsvis därmed minska inbrott och skador!
En arbetsgrupp inom föreningen har utsetts som genomfört utbildning anordnad av polisen i Farsta.

Bostadsrättsföreningen är skyldig att regelbundet göra en ventilationskontroll (OVK). Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilations-systemen fungerar. Kontrollen ska göras av en certifierad kontrollant. OVK genomfördes hos oss i februari och med en godkänd ombesiktning i juni. OVK ska utföras nästa gång år 2021.

Några lägenhetsägare rapporterade att det uppstått fuktskador innanför vissa fönster i deras lägenheter. En byggkonsult konstaterade efter besiktning att täckbeslagen vid vissa fönsterpartier var felaktigt uppsatta och att detta sannolikt förorsakat att vatten trängt in i lägenheterna.
Föreningen kontaktade IKANO som gjorde en egen besiktning och kom till samma resultat. IKANO tog helt på sig ansvaret och vidtog de åtgärder som besiktningsmannen hade rekommenderat. Man återställde också de skador som hade uppstått i två av lägenheterna. Den av föreningen anlitade byggkonsulten kontrollerade att arbeta utfördes på ett korrekt sätt.

Årsstämman har sedan tidigare uttalat att föreningen skulle anordna en grillplats på baksidan av husen. Den kom äntligen på plats sent sommaren 2015 och grillsäsongen var nästan över.

Stockholms stad har grävt ner bredband i hela staden, även vid vår fastighet. Det finns ingång i huset och anordning för att ansluta lägenheterna. Det som saknas är ett internt fastighetsnät som gör det möjligt att få riktigt snabb fiber till alla lägenheterna. Sedan gäller det att bestämma vem, eller vilka som ska få leverera tjänster av olika slag i detta nät.
Styrelsen har under vintern 2015/2016 startat arbetat med dessa frågor.

Föreningen har genomfört två städdagar under 2015, en i april och en i oktober, med god uppslutning av medlemmarna.

Föreningen ordnar hämtning av grovsopor vid tre tillfällen varje år. I samband med detta har källargångar och soprum rensats.

Medlemsinformation
Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid årsskiftet 2015/2016 till 62 stycken.
Vid årets början var det 62 medlemmar.
Av föreningens bostadsrätter har 7 stycken överlåtits under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1501-1512	**1401-1412**	**1301-1312**	**1201-1212**
Nettoomsättning	2 416	2 405	2 314	2 222
Resultat efter finansiella poster	-367	-357	212	81
Soliditet %	84	83	83	83
Balansomslutning	87 177	87 930	88 446	88 378
Årsavgift bostäder kr/kvm	727	727	727	685
Kassalikviditet %	229	231	190	121

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-39 537
Årets resultat	-367 126
Summa	*-406 663*
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	60 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-52 594
Balanseras i ny räkning	-414 069
Summa	*-406 663*

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 416 006	2 405 070
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 416 006**	**2 405 070**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 240 811	-1 163 781
Övriga externa kostnader	3	-91 655	-85 337
Personalkostnader	4	-30 000	-27 363
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-729 456	-729 450
Summa rörelsekostnader		**-2 091 922**	**-2 005 931**
Rörelseresultat		***324 084***	***399 139***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		177	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-691 387	-756 328
Summa finansiella poster		**-691 210**	**-756 262**
Resultat efter finansiella poster		***-367 126***	***-357 123***
Resultat före skatt		***-367 126***	***-357 123***
Årets resultat		***-367 126***	***-357 123***

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	86 150 546	86 880 002
Summa materiella anläggningstillgångar		*86 150 546*	*86 880 002*
Summa anläggningstillgångar		**86 150 546**	**86 880 002**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	2 565
Övriga fordringar		885	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	134 672	112 195
Summa kortfristiga fordringar		*135 557*	*114 763*
Kassa och bank			
Kassa och bank		890 584	935 514
Summa kassa och bank		*890 584*	*935 514*
Summa omsättningstillgångar		**1 026 141**	**1 050 277**
SUMMA TILLGÅNGAR		**87 176 687**	**87 930 279**

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	**7**		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 950 000	72 950 000
Fond för yttre underhåll		332 000	292 000
Summa bundet eget kapital		*73 282 000*	*73 242 000*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-39 537	357 586
Årets resultat		-367 126	-357 123
Summa fritt eget kapital		*-406 663*	*463*
Summa eget kapital		**72 875 337**	**73 242 463**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	13 395 509	14 234 435
Summa långfristiga skulder		**13 395 509**	**14 234 435**
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		457 596	–
Leverantörsskulder		172 533	164 945
Skatteskulder		3 534	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	272 178	288 436
Summa kortfristiga skulder		**905 841**	**453 381**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**87 176 687**	**87 930 279**
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		15 095 000	15 095 000
Summa ställda säkerheter		**15 095 000**	**15 095 000**
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar
Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100

Not 1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter bostäder	2 095 008	2 095 008
Hyresintäkter p-platser	116 875	107 525
Rabatt p-plats	-187	-175
Prel debiterad el	11 880	53 810
Förbrukning/avräkning el medlemmar	116 110	78 942
Bredband	76 320	69 960
	2 416 006	**2 405 070**

Not 2 Driftskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel	-128 941	-126 542
Fastighetsstädning	-13 925	-47 794
Hissbesiktning	-5 435	-5 255
OVK	-52 594	–
El	-192 141	-203 129
Uppvärmning	-391 623	-396 554
Vatten och avlopp	-56 201	-57 850
Sophämtning/renhållning	-46 392	-48 388
Snöröjning/sandning	-51 187	-8 400
Grundavtal hissar	-65 748	-63 895
Fastighetsförsäkring	-19 816	-19 812
Kabel-Tv, Bredband	-101 924	-101 924
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	-12 618	-10 783
Fastighetsavgift/skatt	-24 840	–
Reparation och underhåll	-41 264	-39 883
Reparation och underhåll hiss	–	-3 045
Reparation och underhåll gård/trädgård	-17 585	-6 027
Reparation och underhåll vvs	-14 733	–
Reparation och underhåll portar och lås	-3 844	-24 500
	-1 240 811	**-1 163 781**

Not 3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Revisionsarvode	-8 338	-6 725
Kameral förvaltning	-55 464	-55 464
Kameral förvaltning, extra	-9 099	-7 170
Övriga kostnader, admin m.m.	-1 864	-1 169
Föreningsomkostnader	-711	-2 722
Konsultkostnader	-9 846	-8 280
Bankkostnader	-3 260	-3 338
Stämmokostnader	-1 500	–
Hemsida	-388	-469
Porto	-210	–
Inkassokostnader	-975	–
	-91 655	**-85 337**

Not 4 Personal	2015	2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Ersättning styrelsearvode	-23 200	-21 599
Sociala kostnader styrelsearvode	-6 800	-5 764
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	*-30 000*	*-27 363*

Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde Byggnad	87 945 000	87 945 000
Utgående anskaffningsvärden	87 945 000	87 945 000
Ingående avskrivningar	-1 064 998	-335 548
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-729 456	-729 450
Utgående avskrivningar	-1 794 454	-1 064 998
Redovisat värde*	**86 150 546**	**86 880 002**
Taxeringsvärden**	47 400 000	47 400 000

*Restvärde 2015 varav:
Byggnad 71 150 546
Tomträtt 15 000 000

**Taxeringsvärde:
Byggnad 36 000 000
Mark 11 400 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	24 585	1 655
FRUBO AB	5 682	4 932
Com Hem AB	25 486	25 481
Exploateringskontoret, tomträttsavgäld	73 809	73 809
Sthlms vatten	–	6 318
Bostadsrätterna	5 110	–
	134 672	**112 195**

Not 7 Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 950 000	292 000	357 586	-357 123	73 242 463
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-357 123	357 123	0
Förändring av underhållsfond		40 000	-40 000		0
Årets resultat				-367 126	-367 126
Belopp vid årets utgång	**72 950 000**	**332 000**	**-39 537**	**-367 126**	**72 875 337**

Not 8 Långfristiga skulder			2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek 189352785415	2016-03-31	4,58%	4 194 670	4 576 000
Stadshypotek 189352790107	3 månaders	1,60%	4 975 000	4 975 000
Stadshypotek 1893524082	2017-04-30	2,41%	4 683 435	4 683 435
Kort del av långa lån			-457 596	–
			13 395 509	**14 234 435**

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 11 565 125 kronor.

Not 9 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsinbetalda avgifter/hyror	203 494	185 838
Upplupna utgiftsräntor	20 554	22 449
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	16 842	29 029
Revisionsarvode	8 500	8 600
Rubin AB/Jidek förvaltning	22 080	41 830
Rejlers	708	690
	272 178	**288 436**

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2016- 04-20

Ingemar Niklasson

Anders Wallin

Maria Mogyoro

Tomas Frandén

Mikael Sjöblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- 04-22

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Birgitta Widmark
Internrevisor