

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOSTADEN I ÖRBY 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013.

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning enligt nedan:

Christer Bolin	ledamot, ordförande
Mark Brodie	ledamot, vice ordförande
Erik Nyholm	ledamot, kassör
Jerker Ek	ledamot, sekreterare
Anita Larsson	ledamot
John Sterling	suppleant
Kristian Larsson	suppleant

REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2013

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2013/2014 till 63 stycken fördelat på 40 bostadsrätter.

Alla föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Åtta bostadsrätter har överlåtit. Föreningen har även 27 p-platser för uthyrning. Det har funnits några lediga platser under året.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBY 1
Org nr 769613-9158

FÖRENINGENSFRÅGOR forts.

Föreningen omfattar 40 bostadslägenheter med en total yta fördelad enligt nedan

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	<u>1 498 kvm</u>
		2 883 kvm

Fastighetens beteckning är Stoppuret 1 i Stockholms kommun med adress Skebokvarnsvägen 2-8 i BANDHAGEN. Byggnadsår 2008-2009.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Försäkring

FÖRVALTNING och FASTIGHETEN

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB.
From 2012 har JIDEK hand om den tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel.

ÖVRIGT

Föreningen har genomfört 2 städdagar under 2013 med god uppslutning av medlemmar.
Regelbunden grovsophämtning har ordnats för föreningens medlemmar.
Avsikten är att grovsophämtning skall ske 4 gånger per år.
I samband med grovsophämtningar har källargångar rensats.

Fiber har installerats i fastigheten men att anslutning till varje lägenhet är så pass dyr att ett kollektivt avtal 100 Mbit istället slutits med COMHEM.
Detta till en väsentligt mindre kostnad per lägenhetsinnehavare. Redovisas separat på hyresavin.

Ny kåpa till portkodslåsen har installerats.
Blommor till urnorna vid portarna har ordnats.
Beslut att dela ut filter till varje lägenhet togs, delades ut i februari 2014
Styrelsen har genomgått utbildning i bostadsrättsfrågor anordnad av FRUBO.

Under 2012 har noterade fel vid besiktningen följts upp men alla noterade fel har ännu inte åtgärdats. Styrelsen har därför följt upp frågan under 2013. Kontakt har tagits med Ikano fastighet och några fler fel har åtgärdats.

Föreningen har tre befintliga lån på 4 576 000 kr resp 4 975 000 kronor placerats hos Stadshypotek och 4 887 000 kr hos SBAB. Det ena lånet hos Stadshypotek löper till en ränta av 4,58 % under 5 år och det andra lånet löper med en 3-månaders rörlig ränta. Det tredje lånet som finns hos SBAB löper till i början av april 2014 och kommer att omförhandlas.

AM JE Cal MB

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBÝ 1
Org nr 769613-9158

ÖVRIGT forts.

Föreningens ekonomi är god. Styrelsen har inför 2014 beslutat att ingen hyreshöjning ska ske 2014 och även att en större amortering av ett lån kommer att göras.

Styrelsen beslöt att sänka den preliminära el-debiteringen från 2013-04-01 med 100 SEK per månad och lägenhet. Detta för komma närmare den faktiska elförbrukningen.

Föreningens hemsida är: www.bostadeniorby.se

E-postadress till styrelsen är: styrelsen@bostadeniorby.se

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsen fick enligt förra årets föreningsstämma 30 000 kronor totalt att fördela, inkl sociala kostnader. Styrelsen har under året fått ett arvode om totalt 20 909 kronor exkl sociala kostnader.

EKONOMI

Årsavgifterna har uppgått till 2 065 332 kronor samt p-platshyror till 104 800 kronor.

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	2 314	2 222	2 102	2 068
Resultat efter finansiella poster tkr	212	81	-116	134
Balansomslutning tkr	88 446	88 378	88 261	88 841
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	727	685	644	644

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	185 196
Årets resultat	<u>212 390</u>
Totalt	397 586

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	40 000
Balanseras i ny räkning	<u>357 586</u>
Totalt	397 586

NB

OK. JE

Carh EJ

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBY 1
Org nr 769613-9158

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01-- 2012-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 313 863	2 221 766
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-51 527	-42 251
Driftskostnader	3	-1 005 514	-1 025 093
Förvaltningskostnader	4	-125 201	-110 732
		<u>-1 182 242</u>	<u>-1 178 076</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		1 131 621	1 043 690
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnad		-94 829	-87 534
Rörelseresultat före finansiella intäkter/kostnader		1 036 792	956 156
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		797	3 134
Räntekostnader/avgifter		-529 963	-582 839
Tomträttsavgäld		-295 236	-295 236
		<u>-824 402</u>	<u>-874 941</u>
Resultat efter finansiella poster		212 390	81 215
Årets resultat		212 390	81 215

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBY 1
Org nr 769613-9158

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	5	87 609 452	87 704 281
		87 609 452	87 704 281
Summa anläggningstillgångar		87 609 452	87 704 281
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts/hyresfordringar		0	8 407
Skatteavräkning		3	3
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	6	125 796	100 825
		125 799	109 235
Kassa och bank	7	710 843	564 290
Summa omsättningstillgångar		836 642	673 525
SUMMA TILLGÅNGAR		88 446 094	88 377 806

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBY 1
 Org nr 769613-9158

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 950 000	72 950 000
Yttre reparationsfond		252 000	212 000
		<u>73 202 000</u>	<u>73 162 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat/dispositionsfond		185 196	143 981
Årets resultat		212 390	81 215
		<u>397 586</u>	<u>225 196</u>
Summa eget kapital		73 599 586	73 387 196
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	8	14 405 896	14 438 036
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån		32 140	32 140
Leverantörsskulder		204 366	296 873
Deposition medlem		0	31 056
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		158 071	123 768
Upplupen kostnad och förutbetald intäkt	9	46 035	68 737
		<u>440 612</u>	<u>552 574</u>
Summa skulder		14 846 508	14 990 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 446 094	88 377 806
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	10	15 095 000	15 095 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBY 1
Org nr 769613-9158

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avsättning till föreningens underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras i enlighet med av styrelsens upprättad underhållsplan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. En progressiv avskrivningsplan på 100 år har upprättats. Avskrivningen för år 2013 uppgår till 0,13 % av byggnadens anskaffningsvärde.

Not 1	2013	2012
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hysesintäkter p-platser	104 800	114 825
Årsavgifter bostäder	2 065 332	1 976 304
Elintäkter	160 800	196 800
Avräkning el medlemmar	-36 150	-66 163
Bredband	19 080	0
Övriga intäkter	1	0
	<u>2 313 863</u>	<u>2 221 766</u>

Not 2

Reparationer och underhåll

Byggnad löpande underhåll	-19 472	-31 557
Reparation/underhåll portar och lås	-23 849	-4 437
Reparation/underhåll VVS	0	-1 166
Reparation/underhåll hiss	-2 499	0
Underhåll trädgård	-5 707	-5 091
	<u>-51 527</u>	<u>-42 251</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBY 1
Org nr 769613-9158

Not 3	2013	2012
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	-124 024	-124 018
Entrémattor, trapphus	-11 375	-11 375
Obligatoriska besiktningar	0	-5 700
Hissbesiktning	-8 224	-4 830
El	-221 168	-230 796
Fjärrvärme	-409 354	-388 435
Vatten och avlopp	-56 600	-49 494
Sophämtning/renhållning/grovsopor	-45 278	-39 952
Snöröjning/sandning	-3 300	-74 210
Försäkring	-19 712	-16 973
Försäkr skador/självrisker	0	-38 478
Försäkringsersättning	0	41 818
Kabel-TV	-25 702	-25 584
Bredband	-19 050	0
Grundavtal hissar	-57 553	-50 560
Förbrukningsinventarier/material	-4 174	-6 506
	<u>-1 005 514</u>	<u>-1 025 093</u>

Not 4

<i>Förvaltningskostnader</i>		
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	-28 009	-26 111
Revisionsarvode	-9 719	-9 400
Kameral förvaltning	-55 464	-55 248
Extra kameral förvaltning	-8 657	-4 845
Övriga adm kostnader, porto mm	-999	-2 975
Föreningensomkostnader	-2 627	-1 037
Hemsida	-324	-324
Konsultkostnader	-16 538	-7 337
Bank/post kostnader	-2 864	-3 455
	<u>-125 201</u>	<u>-110 732</u>

Not 5

<i>Byggnad och tomträtt</i>		
Fastighetens totala anskaffningsvärde	87 945 000	87 945 000
Ack avskrivningar	-240 719	-153 185
Avskrivning på byggnad	-94 829	-87 534
Bokfört värde	<u>87 609 452</u>	<u>87 704 281</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	36 000 000	34 000 000
Mark	11 400 000	10 000 000
	<u>47 400 000</u>	<u>44 000 000</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBY 1
Org nr 769613-9158

Not 6	2013	2012
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Com Hem AB	25 481	6 424
Gjensidige försäkring	1 651	1 547
Förutbetalad räntekostnad, Stadshypotek	12 612	14 113
FRUBO AB	4 622	4 932
Sthlms vatten	7 621	0
Exploateringskontoret, tomträttsavgäld	73 809	73 809
	<u>125 796</u>	<u>100 825</u>

Not 7		
<i>Kassa och bank</i>		
Handkassa	0	470
Danske Bank 1389-01-24844	710 584	563 561
SHB 6198 501 632 468	259	259
	<u>710 843</u>	<u>564 290</u>

Not 8		
<i>Långfristiga skulder</i>		
SBAB 19 75009 4	4 887 036	4 919 176
Stadshypotek 189352-785415	4 576 000	4 576 000
Stadshypotek 189352-790107	4 975 000	4 975 000
Kort del av långa lån	-32 140	-32 140
	<u>14 405 896</u>	<u>14 438 036</u>

	Aktuell räntesats	Löptid	2013 års amort.
SBAB 19 75009 4	4,090%	2014-04-09	32 140
Stadshypotek 189352-785415	4,580%	2016-03-30	0
Stadshypotek 189352-790107	2,340%	3 månaders rörligt	0

Not 9		
<i>Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt</i>		
Rejlers dec avläsning el	675	0
Rubin/Jidek	2 100	0
Elavräkning medlemmar	3 260	29 737
Styrelsearvode	30 000	30 000
Revisionsarvode	10 000	9 000
	<u>46 035</u>	<u>68 737</u>

Not 10		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
SBAB	5 000 000 inom	5 000 000
Stadshypotek	10 095 000 inom	10 095 000
	<u>15 095 000</u>	

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖBRY 1
Org nr 769613-9158

Not 11

Förändringar av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	72 950 000	212 000	143 981	81 215
Resultatdisp enl stämmobeslut			81 215	-81 215
Avsättning underhållsfond enl stämmobeslut		40 000	-40 000	
Årets resultat				212 390
Belopp vid årets slut	72 950 000	252 000	185 196	212 390

Stockholm 2014 - 04-09



Christer Bolin



Mark Brodie



Eric Nyholm



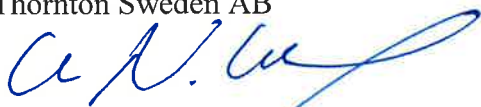
Anita Larsson



Jerker Ek

Min revisionsberättelse har avgivits 2014 - 04 - 25

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby,
org.nr 769613-9158

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby för
2013-01-01 – 2013-12-31.

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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby för år 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens 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 ekonomiska föreningar.

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 revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.


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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 25 april 2014


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor