

ÅRSREDOVISNING
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOSTADEN I ÖRBY 1

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2014.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens verksamhet

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.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden inkl. 4 e-postsammanträden.
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	<u>16 st</u>	<u>1 498 kvm</u>
Totalt	40 st	2883 kvm

Fastigheten

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBY 1
Org nr 769613-9158

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 2014-05-19 och styrelsekonstitution haft följande sammansättning:

Karl-Johan Larsson	Ledamot
Tomas Frandén	Ledamot
Maria Mogyoro	Ledamot
Ingemar Niklasson	Ledamot
Anders Wallin	Ledamot
Ramsey Kingshorn	Suppleant
Anita Larsson	Suppleant
Kristian Larsson	Suppleant

Revisor

Till yrkesrevisor valdes Clas Niklasson Grant Thornton Sweden AB.

Till internrevisor valdes Birgitta Widmark.

Till suppleant till internrevisor valdes Eric Nyholm.

Valberedning

Mark Brodie sammankallade

Johan Sterling

Förvaltning

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av Frubo AB.

From 2012 har JIDEK (en del av koncernen RUBIN AB) hand om den tekniska förvaltningen.

Löner och ersättningar

Kostnaden för styrelsearvodet har uppgått med 22 700 kronor exklusive sociala kostnader under 2014.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Våra entréer har inte har några skyddande skärmtak vilket har gjort att träpanelen har blivit illa åtgången av väder och vind. Styrelsen beslutade i augusti att genomföra en upprustning av entréerna vilket utfördes av Rubin AB till en kostnad av 24 500 kr.

På samma sätt har en extra storstädning av trapphusen gjorts av Rubins städavdelning till en kostnad av ca 30 000 kr.

Bägge insatserna har gett mycket goda resultat.

Föreningen har genomfört två städdagar under 2014, en i april och en i oktober, med god uppslutning av medlemmarna.

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

Från och med årsredovisningen för 2014, måste alla bostadsrättsföreningar skriva ner värdet av sina fastigheter med lika stora belopp varje år, s.k. rak avskrivning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET FORTS.

Eftersom det hittills varit möjligt att göra små avskrivningar när en fastighet är nybyggd för att sedan successivt öka avskrivningarna under fastighetens livstid, innebär de nya reglerna att kostnaderna för vår bostadsrättsförening kommer att vara betydligt högre, under ett antal år, än tidigare. Vår bedömning är att kostnaderna blir ca 600 000 kr högre än om vi redovisade på samma sätt som förut. Det betyder också att föreningen redovisar ett underskott, dvs att kostnaderna (inkl. avskrivningar) är större än intäkterna.

Eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte innebär någon utbetalning, kan föreningens ekonomi inte bedömas enbart genom att se på resultatet, lika viktigt är det att titta på om alla inbetalningarna räcker för att klara alla utbetalningarna. Och då visar sig föreningens goda ekonomi med ett överskott i betalningsflödet på ca 250 000 kr.

Föreningen ekonomi är alltså god. Styrelsen har, i samband med behandlingen av 2015 års budget, därför beslutat att avgiften för 2015 ska vara oförändrad, dvs. ca 727 kr/kvm och år. Styrelsen beslutade i mars att amortera 200 000 kr på ett av föreningens tre lån. Lånebelopp, långivare och aktuell räntesats redovisas i not till balansräkningen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid årsskiftet 2014/2015 till 62 stycken.

Vid årets början var det 63 medlemmar.

Av föreningens bostadsrätter har 7 stycken överlåtits under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	2 405	2 314	2 222	2 102
Resultat efter fin. poster, tkr	-357	212	81	- 116
Balansomslutning, tkr	87 930	88 446	88 378	88 261
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	727	727	685	644
Soliditet, %	83	83	83	83
Kassalikviditet, %	231	190	121	97

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	357 586
Årets resultat	-357 123
Totalt	<u>463</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	40 000
Balanseras i ny räkning	-39 537
Totalt	<u>463</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBY 1
Org nr 769613-9158

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01-- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 405 070	2 313 863
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	2	-1 152 998	-1 052 867
Fastighetsomkostnader	3	-10 783	-4 174
Övriga externa kostnader	4	-85 337	-97 192
Personalkostnader	5	-27 363	-28 009
Avskrivningar	6	-729 450	-94 829
		<u>-2 005 931</u>	<u>-1 277 071</u>
Rörelseresultat före finansiella poster		399 139	1 036 792
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter		66	797
Räntekostnader och likn. resultatposter		-756 328	-825 199
		<u>-756 262</u>	<u>-824 402</u>
Resultat efter finansiella poster		-357 123	212 390
Årets resultat		-357 123	212 390

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBY 1
Org nr 769613-9158

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	86 880 002	87 609 452
		86 880 002	87 609 452
Summa materiella anläggningstillgångar		86 880 002	87 609 452
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts/hyresfordringar		2 565	0
Skatteavräkning		3	3
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	7	112 195	125 796
		114 763	125 799
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	935 514	710 843
Summa kassa och bank		935 514	710 843
Summa omsättningstillgångar		1 050 277	836 642
SUMMA TILLGÅNGAR		87 930 279	88 446 094

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBY 1
Org nr 769613-9158

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 950 000	72 950 000
Yttre reparationsfond		292 000	252 000
		<u>73 242 000</u>	<u>73 202 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat/dispositionsfond		357 586	185 196
Årets resultat		-357 123	212 390
		<u>463</u>	<u>397 586</u>
Summa eget kapital		73 242 463	73 599 586
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	9	14 234 435	14 405 896
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån		0	32 140
Leverantörsskulder		164 945	204 366
Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt	10	288 436	204 106
		<u>453 381</u>	<u>440 612</u>
Summa skulder		14 687 816	14 846 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 930 279	88 446 094
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar	11	15 095 000	15 095 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBY 1
Org nr 769613-9158

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Det är första gången K2 tillämpas vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Avsättning till föreningens underhållsfond

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnad skrivs av på 100 år med rak avskrivningsplan från och med 2014.

Not 1	<i>2014</i>	<i>2013</i>
<i>Nettoomsättning</i>		
Hysesintäkter p-platser	107 525	104 800
Årsavgifter bostäder	2 095 008	2 065 332
Rabatt p-plats, ej moms	-175	0
Elintäkter	53 810	160 800
Avräkning el medlemmar	78 942	-36 150
Bredband	69 960	19 080
Övriga intäkter	0	1
	<hr/>	<hr/>
	2 405 070	2 313 863
 Not 2		
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetskötsel	-126 542	-124 024
Fastighetskötsel, extra	-37 294	0
Entrémattor, trapphus	-10 500	-11 375
Hissbesiktning	-5 255	-8 224
El	-203 129	-221 168
Fjärrvärme	-396 554	-409 354
Vatten och avlopp	-57 850	-56 600
Sophämtning/renhållning/grovsopor	-48 388	-45 278
Snöröjning/sandning	-8 400	-3 300
Försäkring	-19 812	-19 712
Kabel-TV	-25 724	-25 702
Bredband	-76 200	-19 050
Grundavtal hissar	-63 895	-57 553
<i>Transport</i>	<hr/>	<hr/>
	-1 079 543	-1 001 340

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**BOSTADEN I ÖRBY 1****Org nr 769613-9158**

	2014	2013
Not 2 forts		
<i>Transport föregående sida</i>	-1 079 543	-1 001 340
Byggnad löpande underhåll	-25 779	-19 472
Reparation/underhåll portar och lås	-24 500	-23 849
Reparation/underhåll El	-14 104	0
Reparation/underhåll hiss	-3 045	-2 499
Underhåll trädgård	-6 027	-5 707
	<hr/> -1 152 998	<hr/> -1 052 867
 Not 3		
<i>Fastighetsomkostnader</i>		
Förbrukningsinventarier	-3 567	-2 311
Förbrukningsmaterial	-7 216	-1 863
	<hr/> -10 783	<hr/> -4 174
 Not 4		
<i>Övriga externa kostnader</i>		
Revisionsarvode	-6 725	-9 719
Kameral förvaltning	-55 464	-55 464
Extra kameral förvaltning	-7 170	-8 657
Övriga adm kostnader, porto mm	-1 169	-999
Föreningensomkostnader	-2 722	-2 627
Hemsida	-469	-324
Konsultkostnader	-8 280	-16 538
Bank/post kostnader	-3 338	-2 864
	<hr/> -85 337	<hr/> -97 192
 Not 5		
<i>Personalkostnader</i>		
Styrelsearvode	-21 599	-20 909
Sociala kostnader	-5 764	-7 100
	<hr/> -27 363	<hr/> -28 009
 Not 6		
<i>Byggnad och tomträtt</i>		
Fastighetens totala anskaffningsvärde	87 945 000	87 945 000
 Ingående avskrivningar	-335 548	-240 719
Årets förändringar		
Avskrivning på byggnad	-729 450	-94 829
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<hr/> -1 064 998	<hr/> -335 548
 Utgående restvärde enligt plan	86 880 002	87 609 452
 <i>Taxeringsvärde</i>	47 400 000	47 400 000

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBY 1
Org nr 769613-9158

Not 7	2014	2013
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Com Hem AB	25 481	25 481
Gjensidige försäkring	1 655	1 651
Förutbetalad räntekostnad, Stadshypotek	0	12 612
FRUBO AB	4 932	4 622
Sthlms vatten	6 318	7 621
Exploateringskontoret, tomträttsavgäld	73 809	73 809
	<u>112 195</u>	<u>125 796</u>

Not 8		
<i>Kassa och bank</i>		
Danske Bank 1389-01-24844	934 356	710 584
SHB 6198 501 632 468	1 158	259
	<u>935 514</u>	<u>710 843</u>

Not 9			
<i>Långfristiga skulder</i>			
SBAB 19 75009 4	Lånet löst	0	4 887 036
Stadshypotek 189352-785415		4 576 000	4 576 000
Stadshypotek 189352-790107		4 975 000	4 975 000
Stadshypotek 189352-4082		4 683 435	0
Kort del av långa lån		0	-32 140
		<u>14 234 435</u>	<u>14 405 896</u>

	Aktuell räntesats	Löptid	2014 års amort.
Stadshypotek 189352-785415	4,580%	2016-03-30	0
Stadshypotek 189352-790107	1,880%	3 månaders rörligt	0
Stadshypotek 189352-4082	2,410%	2017-04-30	0

Skuld som förfaller senare än fem år beräknas till 14 234 435 kronor.

Not 10		
<i>Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt</i>		
Rejlers dec avläsning el	690	675
Rubin/Jidek	41 830	2 100
Elavräkning medlemmar	0	3 260
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	29 029	30 000
Revisionsarvode	8 600	10 000
Upplupna utgiftsräntor	22 449	0
Förskottbet avgift/hyra	185 838	158 071
	<u>288 436</u>	<u>204 106</u>

Not 11		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Stadshypotek	15 095 000	inom 15 095 000
	<u>15 095 000</u>	

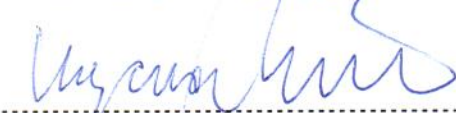
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖBRY 1
Org nr 769613-9158

Not 12

Förändringar av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	72 950 000	252 000	185 196	212 390
Resultatdisp enl stämmobeslut			212 390	-212 390
Avsättning underhållsfond enl stämmobeslut		40 000	-40 000	
Årets resultat				-357 123
Belopp vid årets slut	72 950 000	292 000	357 586	-357 123

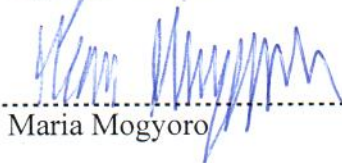
Stockholm 2015 - 04-22



Ingemar Niklasson



Tomas Frandén



Maria Mogyoro



Karl-Johan Larsson



Anders Wallin

Min revisionsberättelse har avgivits 2015 - 05 - 05

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor

Birgitta Widmark

Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby 1, org. nr 769613-9158

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby 1 för år 2014.

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2014.

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.

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.

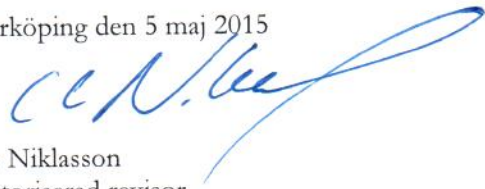
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Norrköping den 5 maj 2015



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB