

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOSTADEN I ÖRBY 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012.

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning enligt nedan:

Christer Bolin	ledamot, ordförande
Mark Brodie	ledamot, vice ordförande
Birgitta Widmark	ledamot, kassör
Mattias Lindgren	ledamot, sekreterare
Jerker Ek	ledamot
Erik Nyholm	suppleant
Anita Larsson	suppleant

REVISOR

Björn Svensson, Höglandets Revisionsbyrå AB

FÖRENINGSFÖRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2012.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2012/2013 till 63 stycken fördelat på 40 bostadsrätter.

Alla föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Tio bostadsrätter har överlåtits. Föreningen har även 27 p-platser för uthyrning.

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 2012 med god uppslutning av medlemmar. Under hösten har gräsmattorna förbättrats. Under 2013 planerar styrelsen att förbättra planteringen runt fastigheten.

Under 2011 har garantibesiktningen (den s.k. tvåårsbesiktningen) genomförts. Det innebär att en särskilt utsedd besiktningsman, Erik Karlsson, WSP Management, tillsammans med representanter för IKANO Bostaden och resp. lägenhetsinnehavare, eller i förekommande fall företrädare för bostadsrättsföreningen, har kontrollerat ev fel och brister två år efter det att fastigheten färdigställts. Inomhus genomfördes besiktningen den 17 och 21 mars samt den 30 maj och utomhus den 12 maj. Av protokollet från besiktningarna framgår att åtgärder inomhus skulle vara vidtagna före juni månads utgång när det gäller fel utomhus före september månads utgång. Under 2012 har noterade fel vid besiktningen följts upp men alla noterade fel har ännu inte åtgärdats. Styrelsen kommer därför att följa upp frågan under 2013.

Föreningen har två befintligt lån på 4 576 000 kr resp 4 975 000 kronor placerats hos Svenska Handelsbanken/Stadshypotek. Det ena lånet löper till en ränta av 4,58 % under 5 år och det andra lånet löper med en 3-månaders rörlig ränta, båda utan amortering tillsvidare.

Avgifterna i föreningen har mellan 2009 och 2011 varit oförändrade trots att den ekonomiska planen kalkylerar med en årlig höjning på 2 %. Från och med 1 januari 2012 höjde styrelsen avgiften med 6,5 %. Från 1 april 2013 har styrelsen beslutat att höja avgiften med 6 %.

Styrelsen har även besluta att sänka den preliminära el-debiteringen från 2013-04-01 med 100 SEK per månad.

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. Styrelsen har under året fått ett arvode om totalt 22 500 kronor exkl sociala kostnader.

EKONOMI

Årsavgifterna har uppgått till 1 976 304 kronor samt p-platshyror till 114 825 kronor.

Resultat och ställning	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	2 222	2 102	2 068	maj - dec 1 387
Resultat efter finansiella poster tkr	81	-116	134	361
Balansomslutning tkr	88 378	88 261	88 841	88 743
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	685	644	644	644

BOKSLUTSDISPOSITION

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

Balanserat resultat	143 981
Årets resultat	81 215
Totalt	<u>225 196</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	40 000
Balanseras i ny räkning	<u>185 196</u>
Totalt	225 196

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBY 1
Org nr 799613-9158

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01-- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01-- 2011-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 221 766	2 091 829
Övriga intäkter		0	10 377
		<u>2 221 766</u>	<u>2 102 206</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-42 251	-105 432
Driftskostnader	3	-1 025 093	-1 083 414
Förvaltningskostnader	4	-110 732	-116 685
		<u>-1 178 076</u>	<u>-1 305 531</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		1 043 690	796 675
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnad		-87 534	-80 240
Rörelseresultat före finansiella intäkter/kostnader		956 156	716 435
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		3 134	6 850
Räntekostnader/avgifter		-582 839	-544 166
Tomträttsavgäld		-295 236	-295 236
		<u>-874 941</u>	<u>-832 552</u>
Resultat efter finansiella poster		81 215	-116 117
Årets resultat		81 215	-116 117

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBY 1
 Org nr 799613-9158

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	5	87 704 281	87 791 815
		<u>87 704 281</u>	<u>87 791 815</u>
Summa anläggningstillgångar		87 704 281	87 791 815
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts/hyresfordringar		8 407	3 942
Skatteavräkning		3	3
Pågående försäkringsärende		0	38 478
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	6	100 825	103 936
		<u>109 235</u>	<u>146 359</u>
Kassa och bank	7	564 290	323 172
Summa omsättningstillgångar		673 525	469 531
SUMMA TILLGÅNGAR		88 377 806	88 261 346

Car MB
 HJE
 SW T

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBY 1
Org nr 799613-9158

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 950 000	72 950 000
Yttre reparationsfond		212 000	172 000
		<u>73 162 000</u>	<u>73 122 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat/dispositionsfond		143 981	300 097
Årets resultat		81 215	-116 117
		<u>225 196</u>	<u>183 981</u>
Summa eget kapital		73 387 196	73 305 981
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	8	14 438 036	14 470 176
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån		32 140	32 140
Leverantörsskulder		296 873	181 078
Deposition medlem		31 056	31 056
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		123 768	154 451
Upplupen kostnad och förutbetald intäkt	9	68 737	86 464
		<u>552 574</u>	<u>485 189</u>
Summa skulder		14 990 610	14 955 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 377 806	88 261 346
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	10	15 095 000	15 095 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

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 2012 uppgår till 0,12 % av byggnadens anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till den yttre reparationsfonden ska göras enligt upprättad underhållsplan.

Not 1

Rörelsens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter p-platser	114 825	112 672
Årsavgifter bostäder	1 976 304	1 855 704
Elintäkter	196 800	196 800
Avräkning el medlemmar	-66 163	-73 347
	2 221 766	2 091 829

Not 2

Reparationer och underhåll

Byggnad löpande underhåll	-31 557	-15 874
Reparation/underhåll portar och lås	-4 437	-11 877
Reparation/underhåll VVS	-1 166	0
Reparation/underhåll hiss	0	-75 742
Underhåll trädgård	-5 091	-1 939
	-42 251	-105 432

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBY 1
Org nr 799613-9158

Not 3	2012	2011
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	-124 018	0
Entrémattor, trapphus	-11 375	-12 250
Obligatoriska besiktningar	-5 700	0
Hissbesiktning	-4 830	-6 446
El	-230 796	-229 321
Fjärrvärme	-388 435	-439 079
Vatten och avlopp	-49 494	-51 903
Vatten och avlopp, föregående år	0	-8 587
Sophämtning/renhållning/grovsopor	-39 952	-42 687
Snöröjning/sandning	-74 210	-59 389
Försäkring	-16 973	-20 244
Försäkr skador/självrisker	-38 478	0
Försäkringsersättning	41 818	0
Kabel-TV/bredband	-25 584	-24 876
Tekniska förvaltning	0	-145 652
Grundavtal jourtjänst/bevakning	0	-2 325
Grundavtal hissar	-50 560	-37 066
Förbrukningsinventarier/material	-6 506	-3 589
	<u>-1 025 093</u>	<u>-1 083 414</u>

Not 4

<i>Förvaltningskostnader</i>		
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	-26 111	-28 380
Revisionsarvode	-9 400	-7 200
Kameral förvaltning	-55 248	-51 348
Extra kameral förvaltning	-4 845	-10 256
Övriga adm kostnader, porto mm	-2 975	-811
Föreningensomkostnader	-1 037	-2 277
Hemsida	-324	-324
Konsultkostnader	-7 337	-9 610
Bank/post kostnader	-3 455	-4 354
Pantbrevskostnad	0	-2 125
	<u>-110 732</u>	<u>-116 685</u>

Not 5

<i>Byggnad och tomträtt</i>		
Fastighetens totala anskaffningsvärde	87 945 000	87 945 000
Ack avskrivningar	-153 185	-72 945
Avskrivning på byggnad	-87 534	-80 240
Bokfört värde	<u>87 704 281</u>	<u>87 791 815</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	34 000 000	34 000 000
Mark	10 000 000	10 000 000
	<u>44 000 000</u>	<u>44 000 000</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOSTADEN I ÖRBY 1
Org nr 799613-9158

Not 6	2012	2011
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Com Hem AB	6 424	6 396
Gjensidige försäkring	1 547	0
Förutbetalad räntekostnad, Stadshypotek	14 113	18 817
FRUBO AB	4 932	4 914
Exploateringskontoret, tomträttsavgäld	73 809	73 809
	<u>100 825</u>	<u>103 936</u>

Not 7		
<i>Kassa och bank</i>		
Handkassa	470	530
Danske Bank 1389-01-24844	563 561	322 383
SHB 6198 501 632 468	259	259
	<u>564 290</u>	<u>323 172</u>

Not 8		
<i>Långfristiga skulder</i>		
SBAB 19 75009 4	4 919 176	4 951 316
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>14 438 036</u>	<u>14 470 176</u>

	Aktuell räntesats	Löptid	2012 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	2,760%	3 månaders rörligt	0
			<u>32 140</u>

Not 9		
<i>Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt</i>		
Sthlms vatten, dec	0	3 600
Rejlers dec avläsning el	0	625
Ikano, brytskydd entré	0	6 000
Elavräkning medlemmar	29 737	33 663
Styrelsearvode	30 000	33 976
Revisionsarvode	9 000	8 600
	<u>68 737</u>	<u>86 464</u>

Not 10		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
SBAB	5 000 000 inom	5 000 000
Stadshypotek	10 095 000 inom	15 095 000
	<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	172 000	300 097	-116 117
Resultatdisp enl stämmobeslut			-116 117	116 117
Avsättning underhållsfond enl stämmobeslut		40 000	-40 000	
Årets resultat				81 215
Belopp vid årets slut	72 950 000	212 000	143 981	81 215

Stockholm 2013 -04 -24

Christer Bolin

Christer Bolin

Mark Brodie

Mark Brodie

Birgitta Widmark

Birgitta Widmark

Mattias Lindgren

Mattias Lindgren

Jerker Ek

Jerker Ek

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013 - 05 - 06

Höglandets Revisionsbyrå AB

Björn Svensson

Björn Svensson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF BOSTADEN I ÖRBY 1

Org.nr 769613-9158

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF BOSTADEN I ÖRBY 1 för räkenskapsåret 2012.

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 revisions sed 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 2012 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 en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF BOSTADEN I ÖRBY 1 för räkenskapsåret 2012.

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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

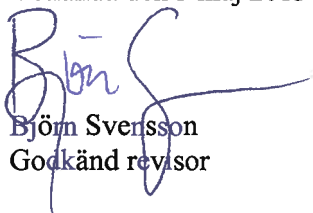
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vetlanda den 3 maj 2013



Björn Svensson
Godkänd revisor