

## **ÅRSREDOVISNING**

**för**

### **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOSTADEN I ÖRBY 1**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011.

#### **STYRELSEN**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning enligt nedan:

Christer Bolin	ledamot, ordförande
Birgitta Widmark	ledamot, vice ordförande
Ingemar Niklasson	ledamot, kassör
Andreas Tjärning	ledamot, sekreterare
Maria del Carmen	ledamot
Jeanette Johansson	suppleant
Mattias Lindgren	suppleant
Anita Larsson	suppleant

#### **REVISOR**

Björn Svensson, Högländets Revisionsbyrå AB

#### **FÖRENINGSFRÅGOR**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2011.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2011/2012 till 64 stycken fördelat på 40 bostadsrätter.

Alla föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Sju bostadsrätter har överlåtit. Föreningen har även 27 p-platser för uthyrning samtliga platser var vid årsskiftet uthyrda. 17

**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**

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 måndas utgång när det gäller fel utomhus före september månads utgång.

Vid årets slut har styrelsen konstaterat att alla noterade fel ännu inte åtgärdats och kommer därför att följa upp frågan under 2012.

Styrelsen har efter sommaren 2011 genomfört en upphandling av såväl den ekonomiska som den tekniska förvaltningen. Resultatet blev att föreningen behåller FRUBO AB för den ekonomiska förvaltningen men tecknar avtal med en ny teknisk förvaltare: JIDEK AB. Nya avtal gäller fr o m 1 januari 2012.

Styrelsen har under året undersökt möjligheten att bygga carport över hela eller del av parkeringsplatsen. Utredningen visade att gällande plan gör det osannolikt att en ansökan om byggnadslov skulle beviljas.

Ett av föreningens lån har under året amorterats med 400 000 kr. Vid samma tillfälle har två befintligt lån på 4 576 000 kr resp 4 975 000 kronor, efter offertförfrågan hos tre banker, placerats hos Sv Handelsbanken. 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. ¶

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

**ÖVRIGT forts.**

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

Föreningens hemsida är: [www.bostadeniorby.se](http://www.bostadeniorby.se)  
E-postadress till styrelsen är: [styrelsen@bostadeniorby.se](mailto:styrelsen@bostadeniorby.se)

**LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**

Styrelsen fick enligt förra årets föreningsstämma 30 000 kronor totalt att fördela. Styrelsen har valt att fördela dessa pengar i arvode om totalt 24 404 kronor inkl sociala kostnader.

**EKONOMI**

Årsavgifterna har uppgått till 1 855 704 kronor samt p-platshyror till 112 672 kronor.

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

**VINSTDISPOSITION**

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

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	300 097 kronor
Avsättning yttre fond	- 40 000 kronor
Årets resultat	<u>- 116 117 kronor</u>
Balanserat resultat	143 981 kronor

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**BOSTADEN I ÖRBY 1**  
**Org nr 799613-9158**

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01-- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01-- 2010-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 091 829	2 067 738
Övriga intäkter		10 377	450
		<u>2 102 206</u>	<u>2 068 188</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-105 432	-30 442
Driftskostnader	3	-1 083 414	-1 014 629
Förvaltningskostnader	4	-116 685	-111 120
		<u>-1 305 531</u>	<u>-1 156 191</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>796 675</b>	<b>911 997</b>
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnad		-80 240	-72 945
<b>Rörelseresultat före finansiella intäkter/kostnader</b>		<b>716 435</b>	<b>839 052</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		6 850	2 895
Ränta skattekonto		-6	9
Räntekostnader/avgifter		-544 160	-412 707
Tomträttsavgäld		-295 236	-295 236
		<u>-832 552</u>	<u>-705 039</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-116 117</b>	<b>134 013</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-116 117</b>	<b>134 013</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**BOSTADEN I ÖRBY 1**  
**Org nr 799613-9158**

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	5	87 791 815	87 872 055
		87 791 815	87 872 055
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>87 791 815</b>	<b>87 872 055</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts/hyresfordringar		3 942	2 227
Skatteavräkning		3	9
Pågående försäkringsärenden		38 478	0
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	6	103 936	89 096
		146 359	91 332
Kassa och bank	7	323 172	878 026
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>469 531</b>	<b>969 358</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 261 346</b>	<b>88 841 413</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**BOSTADEN I ÖRBY 1**  
**Org nr 799613-9158**

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 950 000	72 950 000
Yttre reparationsfond		172 000	86 000
		<u>73 122 000</u>	<u>73 036 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat/dispositionsfond		300 097	252 084
Årets resultat		-116 117	134 013
		<u>183 981</u>	<u>386 097</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>73 305 981</b>	<b>73 422 097</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	8	14 470 176	14 853 950
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån		32 140	96 420
Leverantörsskulder		181 078	189 106
Övriga kortfristiga skulder, elavräkning		33 663	38 072
Deposition medlem		31 056	31 056
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		154 451	141 509
Upplupen kostnad och förutbetald intäkt	9	52 801	69 203
		<u>485 189</u>	<u>565 366</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>14 955 365</b>	<b>15 419 316</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 261 346</b>	<b>88 841 413</b>
<b>Ställda panter m.m.</b>			
Fastighetsinteckningar	10	15 095 000	15 095 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**BOSTADEN I ÖRBY 1**  
**Org nr 799613-9158**

**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.

*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 2011 uppgår till 0,11 % av byggnadens anskaffningsvärde.

*Fond för yttre underhåll*

Avsättning till den yttre reparationsfonden ska göras enligt upprättad underhållsplan.

<b>Not 1</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hysesintäkter p-platser	112 672	109 850
Årsavgifter bostäder	1 855 704	1 858 379
Elintäkter	196 800	197 416
Avräkning el medlemmar	-73 347	-97 907
	<hr/>	<hr/>
	2 091 829	2 067 738

**Not 2**

*Reparationer och underhåll*

Byggnad löpande underhåll	-15 874	-16 957
Reparation/underhåll portar och lås	-11 877	-4 963
Reparation/underhåll hiss	-75 742	-8 522
Underhåll trädgård	-1 939	0
	<hr/>	<hr/>
	-105 432	-30 442

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN****BOSTADEN I ÖRBY 1**

Org nr 799613-9158

<b>Not 3</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	0	-21 659
Entrémattor, trapphus	-12 250	-10 500
Hissbesiktning	-6 446	-6 869
El	-229 321	-226 146
Fjärrvärme	-439 079	-368 636
Vatten och avlopp	-51 903	-40 439
Vatten och avlopp, föregående år	-8 587	0
Sophämtning/renhållning/grovsopor	-42 687	-39 008
Snöröjning/sandning	-59 389	-111 308
Försäkring	-20 244	-20 570
Kabel-TV/bredband	-24 876	-24 456
Tekniska förvaltning	-145 652	-142 800
Grundavtal jourtjänst/bevakning	-2 325	0
Grundavtal hissar	-37 066	0
Förbrukningsinventarier/material	-3 589	-2 238
	<u>-1 083 414</u>	<u>-1 014 629</u>

**Not 4**

<i>Förvaltningskostnader</i>		
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	-28 380	-25 298
Revisionsarvode	-7 200	-15 050
Kameral förvaltning	-51 348	-51 348
Extra kameral förvaltning	-10 256	-6 827
Övriga adm kostnader, porto mm	-811	-1 759
Föreningensomkostnader	-2 277	-442
Hemsida	-324	-299
Konsultkostnader	-9 610	-5 976
Bank/post kostnader	-4 354	-4 121
Pantbrevskostnad	-2 125	0
	<u>-116 685</u>	<u>-111 120</u>

**Not 5**

<i>Byggnad och tomträtt</i>		
Fastighetens totala anskaffningsvärde	87 945 000	87 945 000
Ack avskrivningar	-72 945	0
Avskrivning på byggnad	-80 240	-72 945
Bokfört värde	<u>87 791 815</u>	<u>87 872 055</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**

<b>Not 6</b>	2011	2010
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
com hem ab	6 396	6 084
Sveland försäkring	0	1 724
Securitas Jourmontör	0	2 325
Förutbetalad räntekostnad, Stadshypotek	18 817	0
Botolds (Entrémattor)	0	875
FRUBO AB	4 914	4 279
Exploateringskontoret, tomträttsavgäld	73 809	73 809
	<u>103 936</u>	<u>89 096</u>

<b>Not 7</b>		
<i>Kassa och bank</i>		
Handkassa	530	795
Danske Bank 1389-01-24844	322 383	877 231
SHB 6198 501 632 468	259	0
	<u>323 172</u>	<u>878 026</u>

<b>Not 8</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
SBAB 19 75002 7	0	4 983 457
SBAB 19 75009 4	4 951 316	4 983 456
SBAB 19 75001 9	0	4 983 457
Stadshypotek 189352-785415	4 576 000	0
Stadshypotek 189352-790107	4 975 000	0
Kort del av långa lån	-32 140	-96 420
	<u>14 470 176</u>	<u>14 853 950</u>

	Aktuell räntesats	Löptid	2011 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	3,680%	3 månaders rörligt	0
			<u>32 140</u>

<b>Not 9</b>		
<i>Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt</i>		
Sthlms vatten, dec	3 600	2 015
Rejlers dec avläsning el	625	0
Snöröjning dec	0	27 188
Ikano, brytskydd entrér	6 000	0
Styrelsearvode även del av tidigare år	33 976	30 000
Revisionsarvode	8 600	10 000
	<u>52 801</u>	<u>69 203</u>

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

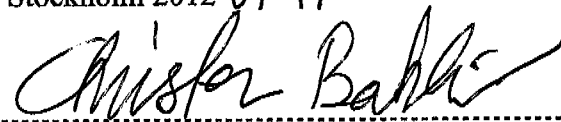
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**BOSTADEN I ÖBRY 1**  
**Org nr 769613-9158**

**Not 11**

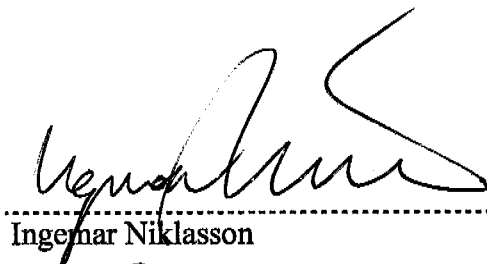
*Förändringar av eget kapital*

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	72 950 000	86 000	252 084	134 013
Resultatdisp enl stämmobeslut			134 013	-134 013
Avsättning underhållsfond enl stämmobeslut		86 000	-86 000	
Årets resultat				-116 117
Belopp vid årets slut	72 950 000	172 000	300 097	-116 117

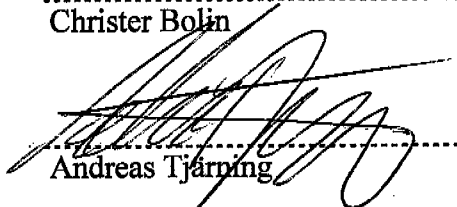
Stockholm 2012-04-17



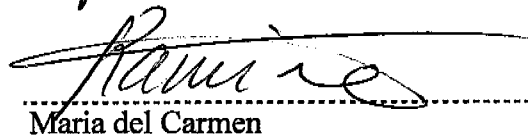
Christer Bolin



Ingemar Niklasson



Andreas Tjärning

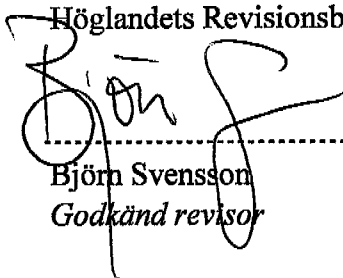


Maria del Carmen



Birgitta Widmark

Vår revisionsberättelse har avgivits 2012-04 -23  
Höglandets Revisionsbyrå AB



Björn Svensson  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOSTADEN I ÖRBY 1  
Org.nr 769613-9158

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOSTADEN I ÖRBY 1 för räkenskapsåret 2011.

#### *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 2011-12-31 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 1 för räkenskapsåret 2011.

### ***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.

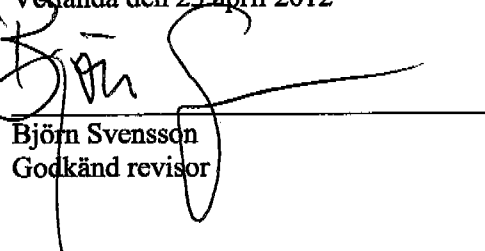
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Vetlanda den 23 april 2012



Björn Svensson  
Godkänd revisor