

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
ÖSTERBÄCKEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Österbäcken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2004-05-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bäckbornas samfällighet. Föreningens andel är 32 procent. Samfälligheten förvaltar anläggningssamfälligheten Naturvården ga:1.

Styrelsen

Bo Evert Ekenberg	Ledamot	
Peter Olof Eklund	Ledamot	
Gabriel Olov Mathias Kartano	Ledamot	Slutar ev. vid stämman
Tomas Karl Uno Antoni Mattsson	Ledamot	
Hooshang Torkaman Momeny	Ledamot	
Anita Maria Wennerholm	Ledamot	
Ingrid Marie Elisabet Åkerström	Ledamot	
Annelie Jane Astrid S Jonsson	Suppleant	
Maud Catharina Lundberg	Suppleant	
Ulf Sten Gunnar Schumecz	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ralf Toresson

Ordinarie Extern

Ralf Toresson Revision AB

Valberedning

Johan Hahne

Sammanställande

Daniel Åkerström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-12.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NATURVÅRDEN 1	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus.

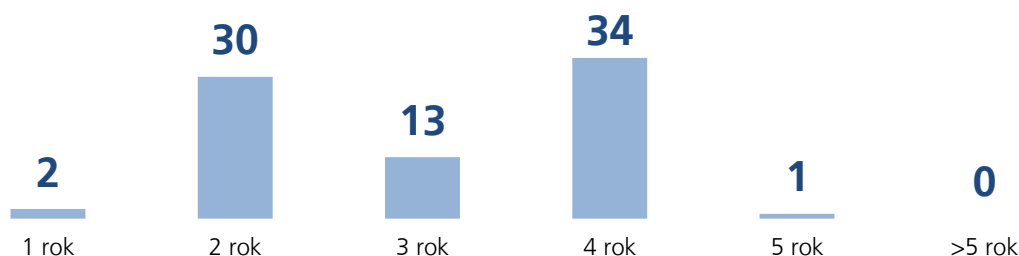
Fastighetens värdeår är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 799 m², varav 6 722 m² utgör lägenhetsyta och 77 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Flexident AB/Tandläkare	105 m ²	2016-02-28

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelserum	Port 13

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Reparation av balkonggolvet	2014 - 2015
OVK	2014

Planerat underhåll	År	Kommentar
Framtagning av underhållsplan	2015	
Asfaltarbete gator parkering	2015	2016
Fortsatt rep. av balkonggolv	2015	Löpande
Reparation fasadskarvar	2015	
Renovering lekplats	2015	
Obligatorisk radonmätning	2015	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet Tv leverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internetuppkopplingstyp	Bredband
Hiss service	I.T.K.

Övrig information

Då vi hade ett bra resultat från året innan kunde vi sänka avgiften i december med 50% (detta gällde bara dec 2014)

Föreningens ekonomi

Vi har satt om det största lånet med en sänkning av räntan (-3,35 procentenheter) vi satte lånet på fem år och ökade amorteringen till en halv miljon/år

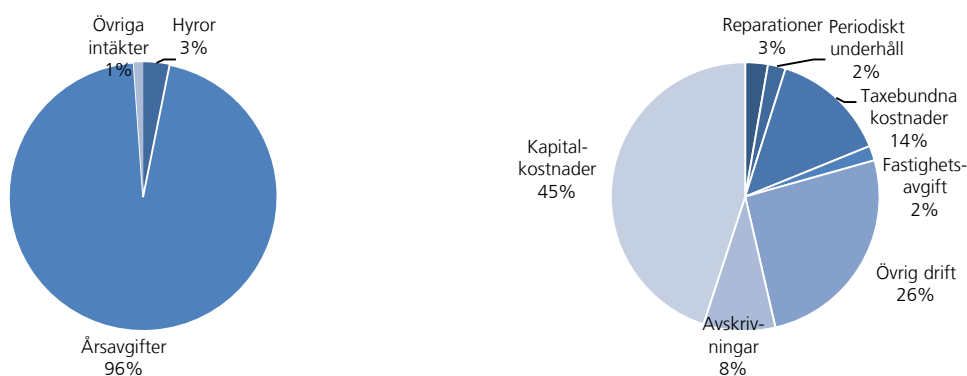
D.V.S 2,5 miljoner på avtalsperioden

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2015-04-01 med 10 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	6 463 278	5 413 838
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	6 080 284	6 256 792
Finansiella intäkter	35 488	35 578
Minskning korta fordringar	171 912	0
	6 287 685	6 292 370
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 658 610	2 577 087
Finansiella kostnader	2 578 003	2 559 723
Ökning av korta fordringar	0	55 332
Minskning av föreningens lån	40 000	40 000
Minskning av korta skulder	94 717	10 787
	5 371 330	5 242 929
KASSA VID ÅRETS SLUT	7 379 633	6 463 278
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	916 355	1 049 440

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Vårstädning

Höststädning

Reparation av balkonggolv

Vattenläcka port 13

OVK

Händelser efter året

Planerade händelser

Reparation av dilfogar (skarvar mellan huskropparna)

Renovering av lekplats

Framtagning av underhållsplan

Obligatorisk radonmätning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	866	904	904	837
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 636	1 315	974	2
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 448	8 454	8 460	8 466
Elkostnad/m ² totalyta	32	41	41	36
Värmekostnad/m ² totalyta	60	80	85	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	21	23	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	379	376	397	374
Soliditet (%)	36	35	35	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	380	620	119	167
Nettoomsättning (tkr)	6 041	6 256	6 222	5 698

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 722 m² bostäder och 77 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	379 570
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 008 558
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-259 710
summa ansamlad förlust	-2 888 698

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 888 698
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 012 346	6 239 993
Övriga rörelseintäkter	Not 2	67 938	16 799
		6 080 284	6 256 792
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-657 761	-568 868
Driftkostnader	Not 4	-1 679 831	-1 652 480
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-188 524	-143 459
Personalkostnader	Not 6	-132 494	-212 280
Avskrivningar	Not 7	-499 589	-535 717
		-3 158 199	-3 112 804
		2 922 085	3 143 988
RÖLSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		35 488	35 578
Räntekostnader		-2 578 003	-2 559 723
		-2 542 515	-2 524 145
		379 570	619 843
ÅRETS RESULTAT			
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING			
Reservering till fond för yttre underhåll		-259 710	-259 710
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
		119 860	360 133
ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING			

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 8	82 515 978	83 015 567
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
	82 515 978	83 015 567
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	82 515 978	83 015 567
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	108 103	73 343
Skattefordringar	7 050	0
SBC Klientmedel i SHB	6 439 816	0
Övriga fordringar	14 827	2 703
Förutbetalda kostnader Not 10	0	225 846
	6 569 796	301 892
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	939 816	931 223
SBC klientmedel i SHB	0	5 532 055
	939 816	6 463 278
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 509 613	6 765 170
SUMMA TILLGÅNGAR	90 025 590	89 780 737

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Inbetalda insatser		10 361 660	10 361 660
Kapitaltillskott		20 400 099	20 400 099
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 093 478	3 833 768
		34 855 237	34 595 527
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 268 268	-3 628 402
Årets resultat		379 570	619 843
		-2 888 699	-3 008 558
SUMMA EGET KAPITAL		31 966 538	31 586 969
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	56 290 494	56 790 494
		56 290 494	56 790 494
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	500 000	40 000
Leverantörsskulder		281 875	238 224
Skatteskulder		0	4 178
Övriga kortfristiga skulder		22 500	22 500
Upplupna kostnader	Not 14	478 468	643 366
Förutbetalda avgifter och hyror		485 715	455 007
		1 768 558	1 403 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 025 590	89 780 737
Ställda säkerheter		85 503 000	85 503 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	5-10 år	5-10 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värme/kylanläggning	10 år	10 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Kabel-TV	10 år	10 år
Markinventarier	10 år	10 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	5 820 302	6 073 358
	Hyror lokaler	126 000	101 250
	Hyror förråd	66 044	65 385
		6 012 346	6 239 993
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Parkering	29 000	16 200
	Öresutjämning	19	33
	Övriga intäkter	38 919	566
		67 938	16 799

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	97 510	95 376
	Fastighetsskötsel beställning	2 700	3 413
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	4 550
	Fastighetsskötsel gård beställ	12 000	1 100
	Snöröjning/sandning	40 990	50 795
	Städning entreprenad	78 875	93 439
	Städning enligt beställning	0	17 000
	Sotning	6 310	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	75 000	0
	Hissbesiktning	5 866	5 766
	Myndighetstillsyn	6 120	0
	Garage	1 800	0
	Gård	16 656	9 267
	Serviceavtal	25 536	16 464
	Förbrukningsmateriel	9 909	18 378
		379 272	315 548
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	12 234
	Brf Lägenheter	92 776	0
	Lokaler	1 665	0
	Tvättstuga	2 889	1 190
	Sophantering/återvinning	4 544	3 689
	Entré/trapphus	2 250	0
	Lås	1 828	16 511
	VVS	4 960	6 406
	Värmeanläggning/undercentral	16 675	10 866
	Ventilation	1 100	0
	Elinstallationer	0	2 543
	Hiss	8 206	11 349
	Fasad	0	41 436
	Fönster	0	2 486
	Balkonger/altaner	0	29 836
	Mark/gård/utemiljö	22 221	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 481
		159 114	143 027
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	24 975
	Tvättstuga	119 375	0
	VVS	0	85 318
		119 375	110 293
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	657 761	568 868

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	215 135	277 692
	Värme	409 755	546 004
	Vatten	136 872	141 479
	Sophämtning/renhållning	42 144	56 017
	Grovsopor	0	14 606
		803 906	1 035 798
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	254 624	71 479
	Självrisk	15 000	44 500
	Tomträttsavgäld	481 750	376 800
	Kabel-TV	21 416	21 403
	Bredband	75	0
		772 865	514 182
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	103 060	102 500
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 679 831	1 652 480
Not 5	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	0	863
	Tele och datakommunikation	4 407	819
	Juridiska åtgärder	50 913	21 500
	Inkassering avgift/hyra	9 700	5 400
	Hysesförluster	1	6
	Revisionsarvode extern revisor	-375	17 625
	Föreningskostnader	8 940	3 020
	Styrelseomkostnader	4 020	2 976
	Fritids och Trivselkostnader	2 114	938
	Förvaltningsarvode	75 320	73 536
	Administration	8 645	5 510
	Konsultarvode	6 750	0
	Föreningsavgifter	4 950	5 008
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 140	6 260
		188 524	143 459
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	99 100	163 300
	Löner	4 050	2 400
	Sociala kostnader	29 344	46 580
		132 494	212 280

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	457 667	457 667
	Förbättringar	41 922	73 896
	Markinventarier	0	4 154
		499 589	535 717

Not 8	BYGGNADER	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	91 954 320	91 954 320
	Utgående anskaffningsvärde	91 954 320	91 954 320
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 938 753	-8 403 036
	Årets avskrivningar enligt plan	-499 589	-535 717
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 438 342	-8 938 753
	Planenligt restvärde vid årets slut	82 515 978	83 015 567
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 460 000	58 460 000
	Taxeringsvärde mark	28 110 000	28 110 000
		86 570 000	86 570 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 000 000	86 000 000
	Lokaler	570 000	570 000
		86 570 000	86 570 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 402	26 402
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 402	26 402
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 402	-26 402
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 402	-26 402
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	121 154
	Tomträttsavgäld	0	96 350
	Serviceavtal	0	8 342
		0	225 846

Not 11	EGET KAPITAL			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	0	0	10 361 660
	Kapitaltillskott	0	0	20 400 099
	Fond för yttre underhåll	259 710	0	3 833 768
	S:a bundet eget kapital	259 710	0	34 595 527
Ansamlad förlust				
	Ansamlad förlust	-259 710	619 843	-3 628 402
	Årets resultat	379 570	-619 843	619 843
	S:a ansamlad förlust	119 860	0	-3 008 558
	S:a eget kapital	379 570	0	31 586 969

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	3 833 768	4 006 477
	Reservering enligt stadgar	259 710	259 710
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-432 419
	Vid årets slut	4 093 478	3 833 768

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-ändringsdag	
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31		
	Swedbank	4,520 %	14 000 000	14 000 000	2015-03-25
	Swedbank	3,350 %	13 000 000	13 000 000	2016-02-25
	Swedbank	1,690 %	29 790 494	29 830 494	2019-10-25
	Summa skulder till kreditinstitut		56 790 494	56 830 494	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-40 000	
			56 290 494	56 790 494	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 250 494 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Städning entreprenad	0	7 125
	El	0	29 761
	Värme	0	64 907
	Sophämtning	0	12 094
	Extern revisor	0	19 000
	Arvoden	40 000	82 850
	Sociala avgifter	12 568	22 796
	Ränta	425 900	404 833
		478 468	643 366

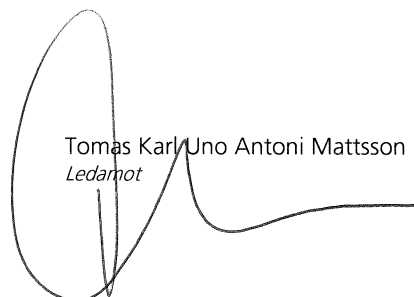
Styrelsens underskrifter

BROMMA den 11/14 2015


Bo Evert Ekenberg
Ledamot

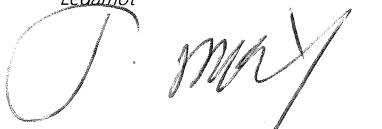

Peter Olof Eklund
Ledamot


Gabriel Olov Mathias Kartano
Ledamot


Tomas Karl Uno Antoni Mattsson
Ledamot

Hooshang Torkaman Momeny
Ledamot

Anita Maria Wennerholm
Ledamot


Ingrid Marie Elisabet Åkerström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 16/14 2015


Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Österbäcken, org.nr 716421-3345.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Österbäcken för räkenskapsåret 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 god revisionsd i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag 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 i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av BRF Österbäcken 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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Österbäcken för räkenskapsåret 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 min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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 på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 april 2015



Ralf Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 617 854	5 820 302	6 073 359
Hyror lokaler	126 000	126 000	126 000
Hyror förråd	72 240	66 044	72 000
Parkering	20 000	29 000	20 000
Öresutjämning	0	19	0
Övriga intäkter	0	38 919	0
	5 836 094	6 080 284	6 291 359
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-99 500	-97 510	-97 300
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-2 700	-10 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-150 000	0	0
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	-12 000	0
Snöröjning/sandning	-70 000	-40 990	-50 000
Städning entreprenad	-87 200	-78 875	-87 200
Städning enligt beställning	-10 000	0	-15 000
Sotning	0	-6 310	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-75 000	0
Hissbesiktning	-6 000	-5 866	-6 000
Myndighetstillsyn	-6 500	-6 120	0
Garage	0	-1 800	0
Gård	-30 000	-16 656	0
Serviceavtal	-17 500	-25 536	-17 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-9 909	-5 000
	-494 700	-379 272	-287 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-140 000	0	-150 000
Brf Lägenheter	0	-92 776	0
Lokaler	0	-1 665	0
Tvättstuga	-40 000	-2 889	0
Sophantering/återvinning	-55 000	-4 544	0
Entré/trapphus	0	-2 250	0
Lås	-15 000	-1 828	0
VVS	-20 000	-4 960	0
Värmeanläggning/undercentral	-40 000	-16 675	0
Ventilation	0	-1 100	0
Elinstallationer	-15 000	0	0
Hiss	-6 000	-8 206	0
Fasad	-10 000	0	0
Fönster	-10 000	0	0
Balkonger/altaner	-20 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-5 000	-22 221	0
Skador/klotter/skadegörelse	-20 000	0	0
	-396 000	-159 114	-150 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	-110 000	0	-58 000
Tvättstuga	0	-119 375	0
	-110 000	-119 375	-58 000

Taxebundna kostnader			
El	-243 000	-215 135	-272 000
Värme	-487 000	-409 755	-550 000
Vatten	-142 000	-136 872	-143 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-42 144	-56 200
Grovsopor	0	0	-20 000
	-927 000	-803 906	-1 041 200
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-132 760	-254 624	-121 000
Självrisk	-30 000	-15 000	0
Tomträttsavgäld	-385 400	-481 750	-385 400
Kabel-TV	-22 000	-21 416	-22 000
Bredband	0	-75	0
	-570 160	-772 865	-528 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-105 113	-103 060	-113 600
	-105 113	-103 060	-113 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele och datakommunikation	-5 000	-4 407	0
Juridiska åtgärder	0	-50 913	0
Inkassering avgift/hyra	-25 000	-9 700	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	375	-19 000
Föreningskostnader	-5 000	-8 940	0
Styrelseomkostnader	0	-4 020	0
Fritids och Trivselkostnader	-5 000	-2 114	0
Förvaltningsarvode	-85 000	-75 320	-76 200
Administration	-7 000	-8 645	0
Konsultarvode	0	-6 750	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 950	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 700	-13 140	-6 400
	-163 700	-188 524	-101 600
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-5 000	-4 050	0
Styrelsearvode	-100 000	-29 150	-38 900
Övriga arvoden	-75 000	-69 950	-75 000
Arbetsgivaravgifter	-56 000	-29 344	-36 100
	-236 000	-132 494	-150 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-457 667	-457 667	-458 000
Förbättringar	-16 945	-41 922	-42 000
	-474 612	-499 589	-500 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 477 285	-3 158 199	-2 930 300
RÖRELSERESULTAT	2 358 809	2 922 085	3 361 059
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	24 000	34 751	24 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	692	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	45	0
Låneräntor	-1 456 382	-2 577 160	-2 555 320
Räntekostnader skattekonto	0	-14	0
Övriga räntekostnader	0	-829	0
	-1 432 382	-2 542 515	-2 531 320
RESULTAT	926 427	379 570	829 739