

# Årsredovisning 2013

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 2013.

### Förvaltningsberättelse

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

#### 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.

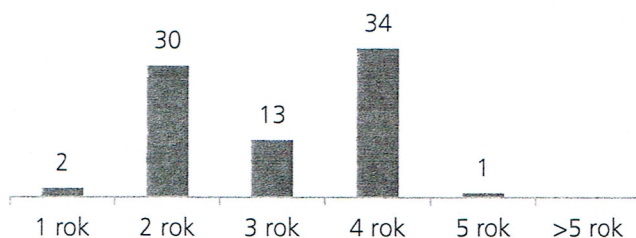
Fastighetens värdeår är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 722 m<sup>2</sup>, varav 6 722 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 77 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2015-02-28

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelserum	Port 13

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av balkonggolv	2013	
En större vattenskada	2013 - 2014	Port 11
Reparation av fasadskador	2013	
Planerat underhåll	År	
OVK Ventilationsrensning	2014	

### Förvaltning

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	Tele2
Internetuppkopplingstyp	Bredband

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 80 st.

Överlåtelse under året: 13 st.

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

### Styrelsen

Ulf Sten Gunnar Schumecz	Ledamot
Gabriel Olov Mathias Kartano	Ledamot
Tomas Karl Uno Antoni Mattsson	Ledamot
Hooshang Torkaman Momeny	Ledamot
Anita Maria Wennerholm	Ledamot
Bo Evert Ekenberg	Ledamot
Peter Olof Eklund	Ledamot

Monica Louise Jonasson	Suppleant
Maud Catharina Lundberg	Suppleant
Ingrid Marie Elisabet Åkerström	Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Monica Louise Jonasson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Ralf Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision AB

### Valberedning

Johan Hähne  
Annelie Jonsson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-20.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Vårstädning

Höststädning

Reparation av fasadskador

En större vattenläcka port 11

Vi byggde fler förråd

Reparation av Balkonggolv

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

OVK plus Rengöring av ventilationen början 2014

Renovering av lekplatsen vår sommar 2014

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 722 m<sup>2</sup> bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	904	904	837	837
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 315	974	2	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 454	8 460	8 466	8 472
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	41	36	45
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	80	85	86	90
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	23	14	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	376	397	374	352

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

**Dispositionsförslag**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	619 843
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 368 691
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-259 710</u>
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-3 008 558</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-3 008 558**

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

b

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2013**

**2012**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	6 239 993	6 209 603
Övriga rörelseintäkter		16 799	14 910
		<u>6 256 792</u>	<u>6 224 513</u>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	Not 2	-315 548	-355 090
Reparationer		-143 027	-156 713
Periodiskt underhåll		-110 293	-432 419
Taxebundna kostnader		-1 035 798	-1 118 372
Övriga driftskostnader		-514 182	-438 076
Fastighetsskat/Fastighetsavgift		-102 500	-109 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-143 459	-183 028
Personalkostnader		-212 280	-130 051
Avskrivningar		-535 717	-535 718
		<u>-3 112 804</u>	<u>-3 458 666</u>

**RÖRELSERESULTAT**

**3 143 988**

**2 765 847**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		35 578	24 242
Räntekostnader		-2 559 723	-2 671 182
		<u>-2 524 145</u>	<u>-2 646 941</u>

**ÅRETS RESULTAT**

**619 843**

**118 907**

*a*

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader Not 3	83 015 567	83 551 284
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	<b>83 015 567</b>	<b>83 551 284</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>83 015 567</b>	<b>83 551 284</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	73 343	8 265
Övriga fordringar	2 703	63 576
Förutbetalda kostnader Not 5	225 846	166 640
	<b>301 892</b>	<b>238 481</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	931 223	894 376
SBC klientmedel i SHB	5 532 055	4 527 541
	<b>6 463 278</b>	<b>5 421 917</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 765 170</b>	<b>5 660 398</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>89 780 737</b>	<b>89 211 681</b>

5

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		10 361 660	10 361 660
Kapitaltillskott		20 400 099	20 400 099
Fond för yttre underhåll	Not 7	3 833 768	4 006 477
		<b>34 595 527</b>	<b>34 768 236</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-3 628 402	-3 920 017
Årets resultat		619 843	118 907
		<b>-3 008 558</b>	<b>-3 801 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 586 969</b>	<b>30 967 125</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	56 790 494	56 830 494
		<b>56 790 494</b>	<b>56 830 494</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	40 000	40 000
Leverantörsskulder		238 224	257 266
Skatteskulder		4 178	10 871
Övriga kortfristiga skulder		22 500	62 426
Upplupna kostnader	Not 9	643 366	599 980
Förutbetalda avgifter och hyror		455 007	443 519
		<b>1 403 275</b>	<b>1 414 062</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>89 780 737</b>	<b>89 211 681</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		85 503 000	85 503 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	10-20%	10-20%
Standardförbättringar	10%	10%
Tvättstuga	10%	10%
Värme/kylanläggning	10%	10%
Soprum/sophus	10%	10%
Kabel-TV	10%	10%
Markinventarier	10%	10%

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

Not 1	2013	2012
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	6 073 358	6 073 367
Hysesintäkter	166 635	136 236
	<b>6 239 993</b>	<b>6 209 603</b>

#### Not 2

##### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	95 376	88 382
Fastighetsskötsel beställning	3 413	15 018
Fastighetsskötsel gård entreprenad	4 550	0
Fastighetsskötsel gård beställ	1 100	13 961
Snöröjning/sandning	50 795	82 355
Städning entreprenad	93 439	86 678
Städning enligt beställning	17 000	11 300
Hissbesiktning	5 766	7 380
Gemensamma utrymmen	0	400
Gård	9 267	16 965
Serviceavtal	16 464	28 835
Förbrukningsmateriel	18 378	3 816
	<b>315 548</b>	<b>355 090</b>

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	12 234	0
Hyseslägenheter	0	68 066
Tvättstuga	1 190	2 109
Sophantering/återvinning	3 689	17 505
Lås	16 511	240
VVS	6 406	10 154
Värmeanläggning/undercentral	10 866	9 095
Ventilation	0	3 313
Elinstallationer	2 543	0
Hiss	11 349	36 522
Fasad	41 436	0
Fönster	2 486	3 675
Balkonger/altaner	29 836	0
Mark/gård/utemiljö	0	3 537
Skador/klotter/skadegörelse	4 481	0
Vattenskada	0	2 497
	<b>143 027</b>	<b>156 713</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	24 975	29 669
Entré/trapphus	0	55 000
VVS	85 318	0
Värmeanläggning	0	347 750
	<b>110 293</b>	<b>432 419</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	277 692	274 456
Värme	546 004	569 745
Vatten	141 479	153 919
Sophämtning/renhållning	56 017	66 985
Grovsopor	14 606	53 267
	<b>1 035 798</b>	<b>1 118 372</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	71 479	68 488
Självrisk	44 500	0
Tomträttsavgäld	376 800	342 400
Kabel-TV	21 403	27 188
	<b>514 182</b>	<b>438 076</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>102 500</b>	<b>109 200</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	863	550
Tele och datakommunikation	819	819
Juridiska åtgärder	21 500	5 500
Inkassering avgift/hyra	5 400	7 200
Hysesförluster	6	0
Revisionsarvode extern revisor	17 625	19 875
Föreningskostnader	3 020	6 050
Styrelseomkostnader	2 976	4 333
Fritids och Trivselkostnader	938	278
Förvaltningsarvode	73 536	72 052
Förvaltningsarvodena övriga	0	30 119
Administration	5 510	7 569
Korttidsinventarier	0	8 400
Konsultarvode	0	13 325
Föreningsavgifter	5 008	698
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 260
	<b>143 459</b>	<b>183 028</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har haft anställd personal

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse	163 300	99 150
Löner	2 400	0
Sociala kostnader	46 580	30 901
	<b>212 280</b>	<b>130 051</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	457 667	457 667
Förbättringar	73 896	73 896
Markinventarier	4 154	4 154
	<b>535 717</b>	<b>535 718</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**3 112 804**                      **3 458 666**

**Not 3**

**2013-12-31**                      **2012-12-31**

**BYGGNADER**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	91 954 320	91 954 320
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>91 954 320</b>	<b>91 954 320</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-8 403 036	-7 867 318
Årets avskrivningar enligt plan	-535 717	-535 718
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 938 753</b>	<b>-8 403 036</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**83 015 567**                      **83 551 284**

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	58 460 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	28 110 000	30 000 000
	<b>86 570 000</b>	<b>90 000 000</b>

<b>Not 3 fortsättning</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>		
Bostäder	86 000 000	90 000 000
Lokaler	570 000	
	<u>86 570 000</u>	<u>90 000 000</u>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	26 402	26 402
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>26 402</u>	<u>26 402</u>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-26 402	-26 402
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-26 402</u>	<u>-26 402</u>

<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
---	----------	----------

<b>Not 5</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	121 154	70 767
Tomträttsavgäld	96 350	87 750
Serviceavtal	8 342	8 123
	<u>225 846</u>	<u>166 640</u>

<b>Not 6</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	10 361 660	0	0	10 361 660
Kapitaltillskott	20 400 099	0	0	20 400 099
Fond för yttre underhåll	3 833 768	259 710	-432 419	4 006 477
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>34 595 527</u>	<u>259 710</u>	<u>-432 419</u>	<u>34 768 236</u>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-3 628 402	172 708	118 907	-3 920 017
Årets resultat	619 843	619 843	-118 907	118 907
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<u>-3 008 558</u>	<u>792 551</u>	<u>0</u>	<u>-3 801 111</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>31 586 969</b>	<b>1 052 261</b>	<b>-432 419</b>	<b>30 967 125</b>

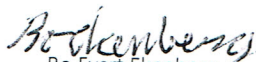
<b>Not 7</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	4 006 477	3 736 477
Reservering enligt stadgar	259 710	270 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-432 419	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 833 768</b>	<b>4 006 477</b>

<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	
Swedbank Hypotek AB	4,520 %	14 000 000	14 000 000	2015-03-25
Swedbank Hypotek AB	3,350 %	13 000 000	13 000 000	2016-02-25
Swedbank Hypotek AB	4,990 %	29 830 494	29 870 494	2014-12-19
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>56 830 494</b>	<b>56 870 494</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-40 000</b>	<b>-40 000</b>	
		<b>56 790 494</b>	<b>56 830 494</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 630 494 kr.

Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31
Städning entreprenad	7 125	0
El	29 761	27 882
Värme	64 907	89 820
Sophämtning	12 094	11 129
Extern revisor	19 000	20 000
Arvoden	82 850	35 000
Sociala avgifter	22 796	11 000
Ränta	404 833	405 149
	<b>643 366</b>	<b>599 980</b>

BROMMA den 217 2014



Bo Evert Ekenberg  
Ledamot



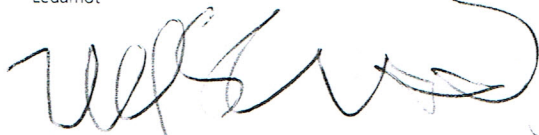
Peter Olof Eklund  
Ledamot



Gabriel Olov Mathias Kartano  
Ledamot



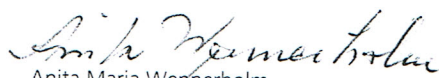
Tomas Karl Uno Antoni Mattsson  
Ledamot



Ulf Sten Gunnar Schumecz  
Ledamot

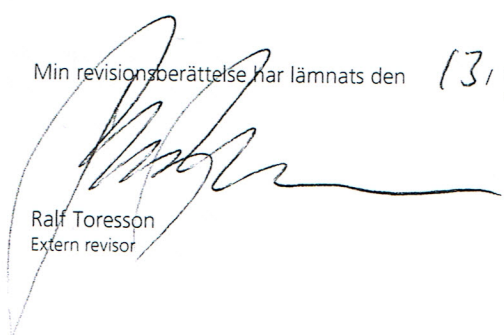


Hooshang Torkaman Momeny  
Ledamot



Anita Maria Wennerholm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1313 2014

  
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 2013.

#### *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 revisionssed 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 redovisnings-  
principer 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 till-  
räckliga 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 BRF Österbäcken  
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.

### 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 2013.

#### *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 revisionssed 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.

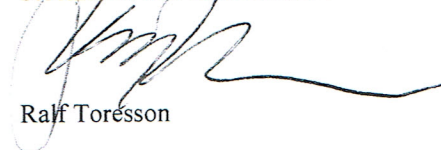
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i  
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller  
föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och  
ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar den ansamlade  
förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar  
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 mars 2014



Ralf Torésson

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2014</b>	<b>Utfall 2013</b>	<b>Budget 2013</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	6 073 359	6 073 358	6 073 000
Hyror lokaler	126 000	101 250	90 000
Hyror förråd	72 000	65 385	60 000
Parkering	20 000	16 200	13 000
Öresutjämnning	0	33	0
Övriga intäkter	0	566	0
	<b>6 291 359</b>	<b>6 256 792</b>	<b>6 236 000</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-97 300	-95 376	-94 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-3 413	-10 000
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	-4 550	0
Fastighetsskötsel gård beställ	0	-1 100	0
Snöröjning/sandning	-50 000	-50 795	-50 000
Städning entreprenad	-87 200	-93 439	-117 900
Städning enligt beställning	-15 000	-17 000	-12 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 766	-8 000
Gård	0	-9 267	25 000
Serviceavtal	-17 000	-16 464	-21 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-18 378	-2 000
	<b>-287 500</b>	<b>-315 548</b>	<b>-289 900</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-150 000	-12 234	-192 000
Tvättstuga	0	-1 190	0
Sopphantering/återvinning	0	-3 689	0
Lås	0	-16 511	0
VVS	0	-6 406	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-10 866	0
Elinstallationer	0	-2 543	0
Hiss	0	-11 349	0
Fasad	0	-41 436	0
Fönster	0	-2 486	0
Balkonger/altaner	0	-29 836	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 481	0
	<b>-150 000</b>	<b>-143 027</b>	<b>-192 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	-58 000	-24 975	0
VVS	0	-85 318	0
	<b>-58 000</b>	<b>-110 293</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-272 000	-277 692	-252 000
Värme	-550 000	-546 004	-611 000
Vatten	-143 000	-141 479	-145 600
Sophämtning/renehållning	-56 200	-56 017	-60 400
Grovsopor	-20 000	-14 606	-30 000
	<b>-1 041 200</b>	<b>-1 035 798</b>	<b>-1 099 000</b>



**Övriga driftskostnader**

Försäkring	-121 000	-71 479	-70 000
Självrisk	0	-44 500	0
Tomträttsavgäld	-385 400	-376 800	-358 000
Kabel-TV	-22 000	-21 403	-22 400
	<b>-528 400</b>	<b>-514 182</b>	<b>-450 400</b>

**Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-113 600	-102 500	-113 600
	<b>-113 600</b>	<b>-102 500</b>	<b>-113 600</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	0	-863	0
Tele och datakommunikation	0	-819	0
Juridiska åtgärder	0	-21 500	10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-5 400	10 000
Hysesförluster	0	-6	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 625	-20 400
Föreningskostnader	0	-3 020	0
Styrelseormkostnader	0	-2 976	0
Fritids och Trivselkostnader	0	-938	0
Förvaltningsarvode	-76 200	-73 536	-70 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	10 000
Administration	0	-5 510	-5 000
Föreningsavgifter	0	-5 008	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 400	-6 260	-6 400
	<b>-101 600</b>	<b>-143 459</b>	<b>-71 800</b>

**Personalkostnader**

Lön - fastighetsskötsel	0	-2 400	0
Styrelsearvode	-38 900	-111 850	-70 000
Övriga arvoden	-75 000	-51 450	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-36 100	-46 580	-31 500
	<b>-150 000</b>	<b>-212 280</b>	<b>-131 500</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnad	-458 000	-457 667	-457 700
Förbättringar	-42 000	-73 896	-73 900
Markinventarier	0	-4 154	-4 200
	<b>-500 000</b>	<b>-535 717</b>	<b>-535 800</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-2 930 300                      -3 112 804                      -2 884 000**

**RÖRELSERESULTAT**

**3 361 059                      3 143 988                      3 352 000**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteintäkter	24 000	32 671	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 032	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 875	0
Låneräntor	-2 555 320	-2 557 773	-2 412 900
Räntekostnader skattekonto	0	-1 950	0
	<b>-2 531 320</b>	<b>-2 524 145</b>	<b>-2 412 900</b>

**RESULTAT**

**829 739                      619 843                      939 100**