

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solrosen

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 1945-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2013-05-21 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SOLROSEN 1	1946	Örebro

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme och värmepumpar.

Byggnadsår och ytor

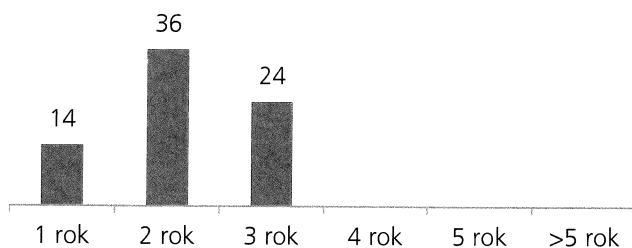
Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 6 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 682 m², varav 4 356 m² utgör lägenhetsyta och 326 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
Hobbyrum

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Styrelsen har bytt servicefirma till hissarna	2013	Otis byts mot Hisscentralen.
Lap-top har inhandlats för att underlätta sekreterarens uppgift, Ett Officeprogram 365 samt en Router.	2013	Möjliggör att protokoll kan skrivas samtidigt som mötet hålls.
Styrelsen har bytt städbolag	2013	Samhall har bytts mot TS-Städ
Biblioteket vid vita rummet har tagits bort böckerna hämtades av bokladan i Östansjö, hyllorna har styrelsen skruvat ned.	2013	
Kommunen har tagit bort träd utmed Hagagatan	2013	Styrelsen har framfört önskemål och skrivit ansökan om detta.
Träd och buskar har tagits bort från gårdarna.	2013	Ffa på 8ans och 6ans gårdar
Vårstädning med cykelauktion och korvgrillning den 27 april, husvärdsmöte den 10 oktober, höststädning den 26 oktober.	2013	
Vindskiva bytt på 10an	2013	
Nya storsäckar har inköpts till trädgårdsavfall, nya trappmattor, ny julgransbelysning	2013	
Vattenkokare till Vita rummet, arbetsbord till 10ans tvättstuga, dukar rundlar till föreningslokalen..		
Sanering av getingbo vid 2ans fastighet.	2013	Täcktes helt av vår försäkring.
Ett förråd i 2ans fastighet tömdes efter en avflyttad medlem.	2013	Kördes till tippen på höststäddagen.
Samtliga cykelrum rensade från övergivna cyklar. Auktion gjordes efter att ha förvarat dem 3 mån i låst lokal.	2013	
Hydraulsystem utbytt på hissen i 12b	2013	

Ny belysning har installerats i samtliga trapphus, källargång 4:an 10:an, tvätt-tork-mangelrum samt 3 soprum.	2013	Rörelsedetekterat
Påkörningsskydd har monterats på de 2 nedersta balkongerna i 2c	2013	
Plåtar har bytts på balkongernas undersida i hus 4, Pga att färgen har börjat släppa	2013 - 2014	
Ledstångsfästen har kontrollerats och de dåliga har ersatts i alla trapphus	2013	
Nya plåtar har monterats på balkong 2c nb pga påkörningsskador	2013	
Trasigt fönsterglas har reparerats vid samlingslokalen	2013	
Golven i torkrummen har målats, färgen släpper pga fukt som tränger upp genom betongen.	2013	
Städskrubb har blivit inredd i det rum som tidigare var solarium, solariet är borttaget ,återlämnat till uthyrningsfirman.	2013	
Uppdatering av brandskyddet i våra gemensamhetslokaler med större brandsläckare och fler utrymningsskyltar enl föreskrifter.	2013	
Snörasskydd har monterats på 2ans hus då det är det enda huset som har en gångväg under balkongerna	2013	

6

Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparera trasiga utomhusbelysningar vid hyreslokalen i 2an.	2014	Saknas kupor, trasiga kupor.
Rusta upp mangelrummet i 10an	2014	Styrelsen avser att använda de hyllor som blev över från biblioteket.
Inreda övernattningsrum	2014	Där biblioteket var.
Roddmaskin och duschkabin ska tas bort från Vita rummet resp. städskrubben	2014	Under förutsättning att ingen önskar ha kvar roddmaskinen.
Träd som står vid Trumpetaregatan bakom 12an ska tas ned.	2014	Trädet är dåligt och kan skada bilar som står parkerade om grenar eller hela trädet faller.
Laga fasaden vid 4ans källaringång	2014	kontakt med firma har tagits
Gräva upp buskar och anlägga gräsmatta i stället.	2014	
Byte låssystem	2014	Systemet uttjänat. Reservdelar tillhandahålls inte längre.
Gräva upp stubbar för att underlätta gräsklippning.	2014	
Måla 3 soprum och skärmtaket vid hyreslokalen i 2an.	2014	
Byta ut plåtar på balkongernas undersidor hus 6 och 8.	2014	
Målning fönsterbläck	2018	
Byte källarfönster	2018	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	KABEL TV via Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 74 st.

Medlemslokaler: 1 st.

Överlåtelse under året: 6 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st.

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

Styrelsen

Bengt Sture Berntsson	Ledamot
Maria Kristina Andersson	Ledamot
Mirsad Mahmutovic	Ledamot
Vakant	Ledamot
Bengt Peter Heinemann	Ledamot

Gunnevi Birgitta Olaisson	Suppleant
Hans Birger Henry Regin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Birger Henry Regin, vakant och Bengt Sture Berntsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie Extern	Gert-Ove Levinsson
Eva Karin Linnèa Göteborg	Ordinarie Intern	
Per-Olov Sandström	Suppleant Intern	

Valberedning

Gunilla Hedberg
Peter Huss

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2013-04-17. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Belysning utbytt i samtliga trapphus samt källargång 4:an, 10:an, tvätt- tork- mangelrum, samt sophus. Rörelsestyrda.

Snörasskydd på hus 2

Påkörningsskydd balkong 2c nb

Utbyte hydralsystem hiss 12b

Tömt Biblioteket.

Ledstångsfästen utbytta och kontrollerade av NCC.

Utbyte av plåtar balkongtak.

Byte frontplåt balkong 2c nb.

Golv målade i torkrummen.

Inrett solarierummet till städskrubb.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Upprustning av gamla biblioteket (övernattningsrum)

Målning sophus.

Byte låssystem.

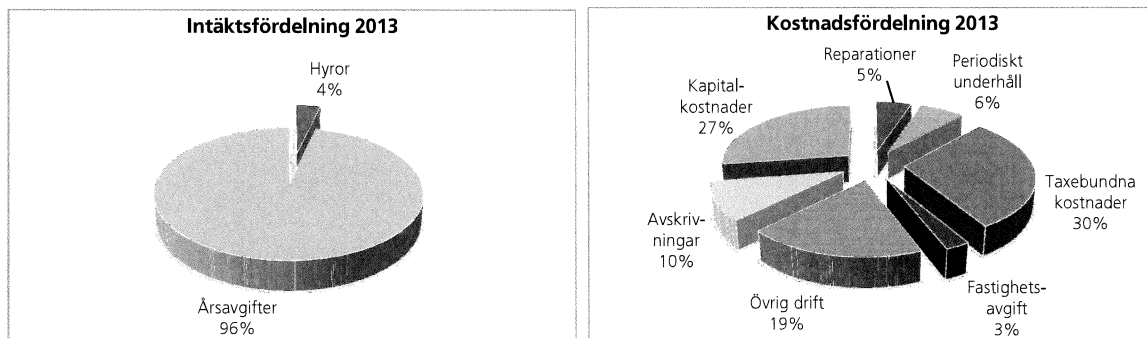
Byte plåtar balkongtak.

Målning skärmtak (2:an)

Upprustning av mangelrummet i 10an.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 356 m² bostäder och 326 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	956	956	956	928
Hyror/m ² hyresrättsyta	131	149	149	116
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 988	6 182	6 526	6 722
Elkostnad/m ² totalyta	57	56	65	84
Värmekostnad/m ² totalyta	136	129	92	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	28	24	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	220	251	277	303

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	571 616
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	3 945 835
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 412
summa balanserat resultat	4 407 039

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **4 407 039**

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	4 321 083	4 298 836
Övriga rörelseintäkter		6 494	4 008
		4 327 577	4 302 844

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-353 337	-341 524
Reparationer		-195 493	-253 610
Periodiskt underhåll		-248 778	-61 375
Taxebundna kostnader		-1 115 419	-1 071 483
Övriga driftskostnader		-85 275	-131 688
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-97 580	-107 480
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-162 431	-162 512
Personalkostnader		-102 500	-127 934
Avskrivningar		-373 113	-370 140
		-2 733 926	-2 627 745

RÖRELSERESULTAT

1 593 651

1 675 099

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		10 224	71 908
Räntekostnader		-1 032 258	-1 154 676
		-1 022 034	-1 082 768

ÅRETS RESULTAT

571 616

592 331

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	31 762 609	32 110 402
Maskiner och inventarier	Not 4	26 667	51 987
		31 789 276	32 162 389
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		3 500	3 500
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 792 776	32 165 889
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	168
Skattefordringar		18 525	8 625
Övriga fordringar		39 539	41 840
Förutbetalda kostnader	Not 5	62 991	49 673
		121 055	100 306
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 6	2 215 968	2 776 415
		2 215 968	2 776 415
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		4 242	3 732
SBC klientmedel i SHB		885 576	220 363
		889 818	224 095
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 226 841	3 100 816
SUMMA TILLGÅNGAR		35 019 617	35 266 705

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		39 153	39 153
Fond för yttre underhåll	Not 8	3 632 145	3 583 108
		3 671 298	3 622 261
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 835 422	3 292 128
Årets resultat		571 616	592 331
		4 407 038	3 884 459
SUMMA EGET KAPITAL		8 078 337	7 506 721
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	25 234 005	26 102 636
		25 234 005	26 102 636
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	851 124	824 512
Leverantörsskulder		254 592	200 033
Upplupna kostnader	Not 10	269 730	319 314
Förutbetalda avgifter och hyror		331 829	313 489
		1 707 275	1 657 348
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		35 019 617	35 266 705
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	37 254 000	37 254 000
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.

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
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	Prog avskr.	Prog avskr.
Inventarier	20,0%	20,0%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2013	2012
Årsavgifter	4 165 572	4 165 890
Hysesintäkter	155 511	132 946
	4 321 083	4 298 836

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	67 482	27 958
Fastighetsskötsel gård entrepr	34 639	77 135
Fastighetsskötsel gård beställ	2 250	0
Snöröjning/sandning	59 865	55 528
Städning entreprenad	70 008	89 880
Hissbesiktning	0	5 981
Myndighetstillsyn	5 200	0
Bevakning	2 918	2 753
Gemensamma utrymmen	1 629	9 718
Garage	81 050	47 310
Gård	0	3 565
Serviceavtal	12 225	13 336
Förbrukningsmateriel	7 372	6 707
Brandskydd	1 183	834
Fordon	7 516	819
	353 337	341 524

Reparationer

Fastighet förbättringar	2 556	0
Brf Lägenheter	2 953	0
Lokaler	0	1 106
Gemensamma utrymmen	0	9 675
Tvättstuga	7 042	51 104
Entré/trapphus	9 854	5 044
Lås	2 760	12 404
VVS	19 075	42 305
Värmeanläggning/undercentral	0	29 472
Ventilation	7 433	33 290
Elinstallationer	3 300	18 880
Hiss	25 479	34 500
Tak	55 000	0
Fönster	906	0
Balkonger/altaner	17 351	0
Mark/gård/utemiljö	41 783	5 500
Vattenskada	0	10 330
	195 493	253 610

Periodiskt underhåll

Elinstallationer	195 903	0
Hiss	52 875	0
Fasad	0	61 375
	248 778	61 375

Taxebundna kostnader

El	265 132	258 730
Värme	636 351	595 772
Vatten	129 141	127 340
Sophämtning/renhållning	51 359	48 091
Grovsopor	33 436	41 550
	1 115 419	1 071 483

Övriga driftskostnader

Försäkring	37 659	34 239
Självrisk	0	46 599
Kabel-TV	47 616	50 850
	85 275	131 688

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

97 580 107 480

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	2 125	4 276
Tele och datakommunikation	10 814	7 744
Inkassering avgift/hyra	0	1 875
Revisionsarvode extern revisor	3 930	14 570
Föreningskostnader	9 276	4 685
Styrelseomkostnader	500	382
Fritids och Trivselkostnader	1 208	8 636
Studieverksamhet	1 063	400
Förvaltningsarvode	97 818	92 058
Förvaltningsarvoden övriga	17 500	4 938
Administration	4 938	6 227
Korttidsinventarier	6 899	6 493
Konsultarvode	0	3 868
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 360	6 360
	162 431	162 512

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	78 483	105 785
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	990	594
Sociala kostnader	22 627	21 555
Övriga personalkostnader	400	0
	102 500	127 934

Avskrivningar

Byggnad	25 245	25 245
Förbättringar	322 548	310 143
Inventarier	25 320	34 752
	373 113	370 140

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 733 926 **2 627 745**

Not 3

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

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	37 952 600	37 952 600
Utgående anskaffningsvärde	37 952 600	37 952 600

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	5 842 198	5 506 810
Årets avskrivningar enligt plan	-347 793	-335 388
Utgående avskrivning enligt plan	-6 189 991	-5 842 198

Planenligt restvärde vid årets slut

31 762 609 **32 110 402**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

71 000 71 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	28 598 000	27 470 000
Taxeringsvärde mark	8 206 000	8 777 000
	36 804 000	36 247 000

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	36 000 000	35 600 000
Lokaler	804 000	647 000
	36 804 000	36 247 000

Not 4

2013-12-31

2012-12-31

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	242 766	202 766
Nyanskaffningar	0	40 000
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	242 766	242 766

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-190 779	-156 027
Årets avskrivningar enligt plan	-25 320	-34 752
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-216 099	-190 779

Redovisat restvärde vid årets slut

26 667

51 987

Not 5

2013-12-31

2012-12-31

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	51 114	37 659
Kabel-TV	11 877	12 014
	62 991	49 673

L

Not 6	Nominellt värde	Bokfört värde 2013-12-31	Verkligt värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Swedbank Robur international SICA	2 218 002	2 215 968	2 260 639	2 776 415
		2 215 968	2 260 639	2 776 415

**Not 7
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	39 153	0	0	39 153
Fond för yttre underhåll	3 632 145	110 412	-61 375	3 583 108
Summa bundet eget kapital	3 671 298	110 412	-61 375	3 622 261
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	3 835 422	-110 412	653 706	3 292 128
Årets resultat	571 616	571 616	-592 331	592 331
Summa fritt eget kapital	4 407 038	461 204	61 375	3 884 459
Summa eget kapital	8 078 337	571 616	0	7 506 721

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	3 583 108	3 474 367
Reservering enligt stadgar	110 412	108 741
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-61 375	0
Vid årets slut	3 632 145	3 583 108

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SE Banken Bolån	3,070 %	4 445 840	4 857 749	2018-05-28
SE Banken Bolån	3,950 %	9 460 570	9 860 570	2015-11-06
SE Banken Bolån	3,980 %	12 178 719	12 208 829	
Summa skulder till kreditinstitut		26 085 129	26 927 148	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-851 124	-824 512	
		25 234 005	26 102 636	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 829 509 kr.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

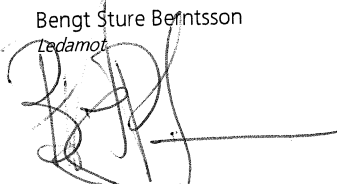
	2013-12-31	2012-12-31
El	45 867	39 497
Värme	80 781	98 065
Sophämtning	7 446	2 938
Extern revisor	7 650	11 220
Arvoden	34 450	45 419
Sociala avgifter	10 337	12 890
Ränta	76 908	84 409
Snöröjning	6 291	24 876
	269 730	319 314

ÖREBRO den 16 / 4 - 2014

Maria Kristina Andersson
Ledamot



Bengt Sture Berntsson
Ledamot



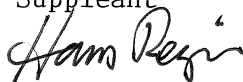
Mirsad Mahmutovic
Ledamot



Bengt Peter Heinemann
Ledamot

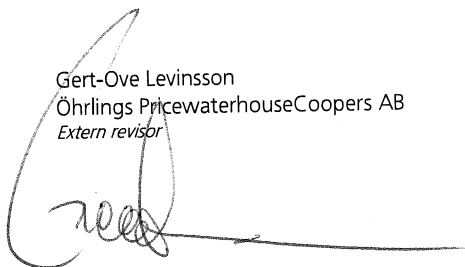


Hans Regin
Suppleant



Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 - 2014

Gert-Ove Levinsson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Extern revisor



Eva Karin Linnèa Göteborg
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solrosen, org.nr 755000-1419

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solrosen för år 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solrosen för år 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den 28 april 2014


Gert-Ove Levinsson
Auktoriserad revisor


Eva Götberg
Förtroendevald revisor

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	4 076 500	4 076 172	4 076 500
Årsavgifter - lokaler	89 400	89 400	89 400
Hyror lokaler	44 700	42 591	41 900
Hyror parkering	94 500	94 500	94 500
Hyror förråd	18 400	18 420	18 400
Gästlägenhet	1 800	1 800	0
Öresutjämning	0	-9	0
Övriga intäkter	2 900	4 703	2 900
	4 328 200	4 327 577	4 323 600
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-50 000	-67 482	-30 000
Fastighetsskötsel gård entrepr	-40 000	-34 639	-63 000
Fastighetsskötsel gård beställ	0	-2 250	-15 500
Snöröjning/sandning	-60 000	-59 865	-60 000
Städning entreprenad	-80 000	-70 008	-65 100
Städning enligt beställning	0	0	-2 500
Hissbesiktning	-6 000	0	-15 300
Myndighetstillsyn	0	-5 200	0
Bevakning	-3 000	-2 918	-5 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	-1 629	-3 000
Garage	-81 000	-81 050	-41 400
Gård	-4 000	0	-4 000
Serviceavtal	-13 400	-12 225	-13 400
Förbrukningsmateriel	-7 000	-7 372	-8 000
Brandskydd	-1 000	-1 183	-1 000
Fordon	-1 000	-7 516	-1 000
	-352 400	-353 337	-328 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	-2 556	0
Brf Lägenheter	0	-2 953	0
Tvättstuga	0	-7 042	0
Entré/trapphus	0	-9 854	0
Lås	0	-2 760	0
VVS	0	-19 075	0
Ventilation	0	-7 433	0
Elinstallationer	0	-3 300	0
Hiss	0	-25 479	0
Tak	0	-55 000	0
Fönster	0	-906	0
Balkonger/altaner	0	-17 351	0
Mark/gård/utemiljö	0	-41 783	0
Övrigt	-200 000	0	-175 000
	-200 000	-195 493	-175 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	0	-326 400
Elinstallationer	0	-195 903	0
Hiss	0	-52 875	0
Fasad	-100 000	0	0
	-100 000	-248 778	-326 400

Taxebundna kostnader

El	-264 000	-265 132	-305 800
Värme	-701 000	-636 351	-515 300
Vatten	-129 900	-129 141	-111 700
Sophämtning/renhållning	-49 000	-51 359	-46 500
Grovsopor	-42 400	-33 436	-40 300
	-1 186 300	-1 115 419	-1 019 600

Övriga driftskostnader

Försäkring	-38 400	-37 659	-37 200
Kabel-TV	-51 900	-47 616	-66 700
	-90 300	-85 275	-103 900

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-98 100	-97 580	-111 600
	-98 100	-97 580	-111 600

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-3 000	-2 125	-2 500
Tele och datakommunikation	-12 400	-10 814	-4 500
Inkassering avgift/hyra	-2 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-3 930	-11 200
Föreningskostnader	-6 000	-9 276	-6 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-500	-2 000
Fritids och Trivselkostnader	-8 000	-1 208	-4 000
Studieverksamhet	-500	-1 063	-500
Förvaltningsarvode	-101 400	-97 818	-94 800
Förvaltningsarvoden övriga	-4 900	-17 500	-2 000
Administration	-8 000	-4 938	-9 000
Korttidsinventarier	-5 000	-6 899	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 400	-6 360	-6 400
	-169 600	-162 431	-147 900

Personalkostnader

Styrelsearvode	-70 500	-76 485	-70 500
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-1 998	-1 000
Övriga arvoden	-20 000	0	-20 000
Bilersättning skattefri	-1 000	-990	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-28 800	-22 627	-28 800
Övriga personalkostnader	0	-400	0
	-121 300	-102 500	-121 300

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-25 200	-25 245	-25 200
Förbättringar	-335 500	-322 548	-322 500
Inventarier	-8 000	-25 320	-25 300
	-368 700	-373 113	-373 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 686 700	-2 733 926	-2 706 900
-------------------	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT	1 641 500	1 593 651	1 616 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	301	20 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	324	0
Vinst försäljn korta värdep	0	9 576	0
Låneräntor	-1 005 800	-1 032 042	-1 099 900
Övriga räntekostnader	0	-216	0
	-1 005 800	-1 022 034	-1 079 900
RESULTAT	635 700	571 616	536 800