

Årsredovisning
för
Brf Björken nr 12
716419-5922

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Björken nr 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 1992-03-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Björken 12 är bebyggd med två byggnader och har värdeår 1940. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2522 kvm varav 2254 kvm utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 906 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Två av medlemslägenheterna har varit omgjorda till en lägenhet, sedan detta förhållande under året har upphört består fastigheten av 29 medlemslägenheter. Under året har en lägenhet överlåtit. Föreningen upplåter med hyresrätt fyra förrådsplatser, 14 garageplatser och tre p-platser.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Paolo Bartoletti	Ordförande
Martin Bohlin	Vice ordförande
Hedvig Rudbeck	Kassör
Lisa Sundström	Sekreterare
Ulla Christiansson	Ledamot
Jesper Mårtensson	Suppleant
Marcus Saari	Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson, intern revisor har varit Susanna Munck af Rosenschöld.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-13.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit sju protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvodet till styrelse har utbetalts med 27 500 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Taket på Stureparkshuset har efter det 2013 upptäckta läckaget lagats på ett fackmannamässigt och varaktigt sätt. Floragatshuset har försett med en automatisk dörrstängare mot innergården. Putsarbeten har utförts på Floragatshusets piskbalkong. Renovering av garagedfarten har påbörjats, vissa arbeten kvarstår och avses att utföras under 2015.

Planerade åtgärder

Under 2016 avser föreningen att rengöra och renovera fasaden och fönstren mot Stureparken. Föreningen avser också att renovera balkongräckena mot Floragatan och trapphuset i Floragatshuset. Kostnaderna uppskattas till sammanlagt omkring 1 500 000 kronor.

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 65 832 000 kronor varav 42 000 000 kronor avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 64 600 000 kronor samt lokaler 1 232 000 kronor.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade dock var första kvartalet avgiftsfritt.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kronor per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 016 957	1 017 316	1 206 160	1 352 505
Resultat efter fin.Poster	-104 546	-196 123	-17 498	61 819
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	300	300	328	409
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	799
Elkostnad/kvm totalyta	15	13	32	33
Värmekostnad/kvm totalyta	132	136	134	130
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	14	15	14
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	9	9	9	9
Soliditet (%)	97	98	98	77

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	42 932
reservering yttre fond enligt stadgar	-23 100
årets förlust	-104 546
	-84 714

behandlas så att
i ny räkning överföres -84 714

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

h

h
d
7

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 016 957	1 017 317
Summa rörelseintäkter		1 016 957	1 017 317
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-781 968	-860 674
Övriga externa kostnader	3	-69 939	-83 549
Arvoden och personalkostnader	4	-31 875	-31 875
Avskrivningar	5	-240 421	-240 421
Summa rörelsekostnader		-1 124 203	-1 216 519
Rörelseresultat		-107 246	-199 202
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 700	3 079
Summa finansiella poster		2 700	3 079
Resultat efter finansiella poster		-104 546	-196 123
Resultat efter skatt		-104 546	-196 123
Årets resultat		-104 546	-196 123

h

LS HK
[Signature]

Balansräkning

Not 2014-12-31 2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	8 916 608	9 145 272
Gård	7	141 076	152 832
Summa materiella anläggningstillgångar		9 057 684	9 298 104

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		9 060 484	9 300 904

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	6 199
Övriga fordringar		19 598	13 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	20 265	25 697
Summa kortfristiga fordringar		39 863	45 753

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		5 000	5 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000	5 000

Kassa och bank

Kassa och bank		1 140 736	844 024
Summa kassa och bank		1 140 736	844 024
Summa omsättningstillgångar		1 185 599	894 777

SUMMA TILLGÅNGAR

10 246 083 10 195 681

w

ds
SR
[Signature]

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 875 729	6 875 729
Upplåtelseavgifter		2 628 221	2 628 221
Fond för yttre underhåll		482 775	459 675
Summa bundet eget kapital		9 986 725	9 963 625
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 831	239 055
Årets resultat		-104 546	-196 123
Summa fritt eget kapital		-84 715	42 932
Summa eget kapital		9 902 010	10 006 557
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		77 246	60 263
Övriga skulder		28 628	48 882
Förutbetalda avgifter och hyror		238 198	79 980
Upplupna kostnader		1	-1
Summa kortfristiga skulder		344 073	189 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 246 083	10 195 681
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Outnyttjade fastighetsinteckningar		3 310 000	3 310 000
Summa ställda säkerheter		3 310 000	3 310 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

b

15 *ker*
2014-12-31

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

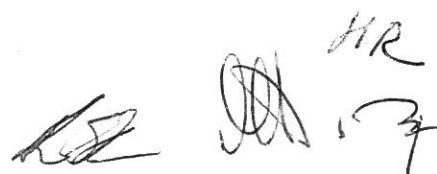
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,50 %
Fastighetsförbättringar*	2,50 %
Värmeanläggning	5,00 %
Fönsterrenovering	15,00 %
Markanläggning (gård)	5,00 %
Källare	5,00 %

* Fastighetsförbättringar skrivs av med 2,5% förutom vad avser styrelselokalen som skrivs av med 10%.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	676 067	675 867
Hysesintäkter garage	183 125	235 200
Hysesintäkter garage, moms	48 225	0
Hysesintäkter p-plats	28 800	28 800
Hysesintäkter förråd	10 070	8 365
Påminnelseavgift	50	100
Överlåtelseavgift	900	1 800
Övriga rörelseintäkter	4 475	5 425
Öres- och kronutjämning	7	7
Återbetaln. all Framtid	65 238	61 752
	1 016 957	1 017 316



Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Tvättstuga	0	3 150
Trapphus	9 585	8 406
Dörrar och lås	6 366	1 344
Övriga gemensamma utrymmen	40 318	2 000
VA	40 039	8 468
Värme	0	9 312
Ventilation	9 791	0
EI	5 435	1 025
Hissar	19 896	5 137
Portar	33 333	14 855
Tak	7 975	0
Balkonger	0	94 763
Gård	2 663	2 426
Garage och p-platser	11 914	4 931
Vattenskada	0	72 694
Övriga rep./underhåll	1 609	2 961
Fastighetssköts. och städt. gr	62 544	60 720
Trädgårdsskötsel	0	11 219
Snöröjning/sandning	5 060	8 846
Städning grundavtal	4 275	5 700
Sotning	0	10 890
Serviceavtal	0	-1 875
Hiss serviceavtal	6 878	6 878
Elavgifter	33 350	30 370
Uppvärmning	297 069	322 939
Vatten	40 418	32 798
Sophämtning	17 836	16 360
Grovsopor	9 751	9 861
Fastighetsförsäkring	40 744	38 822
Kabel-tv	28 724	28 108
Fastighetsskatt	12 320	12 320
Kommunal fastighetsavgift	34 076	33 880
Justering fast.skatt/avgift	0	1 365
	781 969	860 673

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial	1 160	2 932
Förbrukningsinventarier	0	10 113
Trivselkostnader	4 964	3 194
Administration, kontorsmaterie	2 146	4 714
Styrelseomkostnader	2 349	2 458
Revisionsarvode extern revisor	13 375	13 375
Arvode ekonomisk förvaltn.	35 152	35 152
Möteskostnader	4 072	4 021
Bankkostnader	2 061	3 150
Medlems- och föreningsavgifter	4 660	4 440
	69 939	83 549

LS MR
3

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	27 500	27 500
Sociala avgifter	4 375	4 375
	31 875	31 875

Not 5 Avskrivningar

	2014	2013
Avskrivning byggnad	13 704	13 704
Avskrivning fastighetsförbättringar	92 139	92 139
Avskrivning värmeanläggning	8 031	8 031
Avskrivning fönster	98 633	98 633
Avskrivning markanläggning (gård)	11 757	11 757
Avskrivning källare	16 157	16 157
	240 421	240 421

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 780 662	7 716 465
Inköp till styrelselokal	0	64 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 780 662	7 781 271
Ingående avskrivningar	-2 898 664	-2 670 609
Årets avskrivningar	-228 664	-228 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 127 328	-2 899 273
Utgående redovisat värde	4 653 334	4 881 998
Taxeringsvärden byggnader	23 832 000	23 832 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	42 000 000
	65 832 000	65 832 000
Bokfört värde byggnader	4 653 334	4 881 998
Bokfört värde mark	4 263 274	4 263 274
	8 916 608	9 145 272

Not 7 Markanläggning (gård)

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	235 130	235 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 130	235 130
Ingående avskrivningar	-82 297	-70 540
Årets avskrivningar	-11 757	-11 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 054	-82 297
Utgående redovisat värde	141 076	152 833

5

ds ler
W 7

Not 8 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	9 839	9 728
Förutbetald kabel-TV	7 267	7 181
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	8 788
Förutbetald vatten	3 159	0
	20 265	25 697


Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 875 729	2 628 221	459 675	239 055	-196 123
Reservering yttre fond			23 100	-23 100	
Disposition av föregående års resultat:				-196 123	196 123
Årets resultat					-104 546
Belopp vid årets utgång	6 875 729	2 628 221	482 775	19 832	-104 546

Stockholm den 25/3 2015


Paolo Bartoletti
Ordförande


Martin Bohlin
Vice ordförande

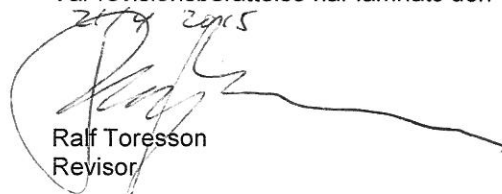

Hedvig Rudbeck
Kassör


Lisa Sundström
Sekreterare


Ulla Christiansson
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2015


Ralf Toresson
Revisor


Susanna Munck af Rosenschöld
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björken nr 12, org.nr 716419-5922.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Björken nr 12 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 revisions sed 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 Björken nr 12 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 Björken nr 12 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 revisions sed 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.

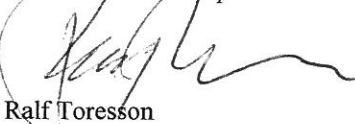
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens 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 21 april 2015



Ralf Toresson

