

Årsredovisning
för
Brf Björken nr 12

716419-5922

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Björken nr 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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.

Fastigheten består av 29 medlemslägenheter varav två har överlåtits under året. 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 Hasselström	Sekreterare
Ulla Christiansson	Ledamot
Jesper Mårtensson	Suppleant
Marcus Saari	Suppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-18.

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 26 000 kronor.

06

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De avslutande renoveringsarbetena på garagedriften har genomförts. Renoveringen av fasaden och samtliga fönster mot Stureparken har planenligt avslutats. Gårdsmuren närmast Stureparkshuset har renoverats och försetts med ny puts och ny plåt. Ytterligare ett partiellt stambyte har skett i Floragatshuset varvid ersättning från föreningen erlagts i enlighet med fastslagna principer.

Planerade åtgärder

Styrelsen har beslutat att till vidare uppskjuta den tidigare aviserade renoveringen av balkongräckena mot Floragatan och trapphuset i Floragatshuset, detta på grund av att hissen i Floragatshuset måste genomgå en omfattande renovering.

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 andra kvartalet avgiftsfritt.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kronor per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 053 990	1 016 957	1 017 316	1 206 160
Resultat efter fin.Poster	-1 174 065	-104 546	-196 123	-17 498
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	300	300	300	328
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	13	15	13	32
Värmekostnad/kvm totalyta	132	132	136	134
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	18	14	15
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	9	9	9	9
Soliditet (%)	95	97	98	98

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):

ansamlad förlust	-84 715
reservering yttre fond enligt stadgar	-23 100
ianspåkstagande av yttre fond	482 775
årets förlust	-1 174 065
	-799 105
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-799 105

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

OK

OK
LH 1/7

Resulträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 053 991	1 016 957
Summa rörelseintäkter		1 053 991	1 016 957
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 888 277	-781 968
Övriga externa kostnader	3	-70 474	-69 939
Arvoden och personalkostnader	4	-30 111	-31 875
Avskrivningar	5	-240 421	-240 421
Summa rörelsekostnader		-2 229 283	-1 124 203
Rörelseresultat		-1 175 292	-107 246
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 227	2 700
Summa finansiella poster		1 227	2 700
Resultat efter finansiella poster		-1 174 065	-104 546
Resultat efter skatt		-1 174 065	-104 546
Årets resultat		-1 174 065	-104 546

OK

[Handwritten signature]
LA 7

Balansräkning Not 2015-12-31 2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	8 687 944	8 916 608
Gård	7	129 318	141 076
Summa materiella anläggningstillgångar		8 817 262	9 057 684

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 820 062	9 060 484

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		17 773	19 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34 268	20 265
Summa kortfristiga fordringar		52 041	39 863

Kortfristiga placeringar

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

Kassa och bank

Kassa och bank		351 060	1 140 736
Summa kassa och bank		351 060	1 140 736
Summa omsättningstillgångar		408 101	1 185 599

SUMMA TILLGÅNGAR **9 228 163** **10 246 083**

CF

[Handwritten signatures]
LH 1/14

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

6 875 729

6 875 729

Upplåtelseavgifter

2 628 221

2 628 221

Fond för yttre underhåll

23 100

482 775

Summa bundet eget kapital

9 527 050

9 986 725

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

374 960

19 831

Årets resultat

-1 174 065

-104 546

Summa fritt eget kapital

-799 105

-84 715

Summa eget kapital

8 727 945

9 902 010

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

192 298

77 246

Övriga skulder

25 916

28 628

Förutbetalda avgifter och hyror

271 918

238 198

Upplupna kostnader

10

10 086

1

Summa kortfristiga skulder

500 218

344 073

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 228 163

10 246 083

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

Outnyttjade fastighetsinteckningar

3 310 000

3 310 000

Summa ställda säkerheter

3 310 000

3 310 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

cf

ser
LA (X)

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer 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

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	676 067	676 067
Hysesintäkter garage	202 600	183 125
Hysesintäkter garage, moms	19 950	48 225
Hysesintäkter p-plats	21 600	28 800
Hysesintäkter förråd	10 320	10 070
Påminnelseavgift	100	50
Överlåtelseavgift	2 700	900
Övriga rörelseintäkter	2 976	4 475
Öres- och kronutjämning	8	7
Återbetaln. all Framtid	89 640	65 238
Försäkringsersättning	28 029	0
	1 053 990	1 016 957

CF

ACR
LH

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Trapphus	0	9 585
Dörrar och lås	1 781	6 366
Övriga gemensamma utrymmen	0	40 318
VA	25 000	40 039
Värme	36 783	0
Ventilation	0	9 791
El	2 666	5 435
Hissar	36 220	19 896
Portar	1 500	33 333
Tak	12 412	7 975
Fasader	1 097 842	0
Gård	487	2 663
Garage och p-platser	47 235	11 914
Vattenskada	28 029	0
Övriga rep./underhåll	0	1 609
Fastighetssköts. och städn. gr	62 544	62 544
Snöröjning/sandning	2 628	5 060
Städning grundavtal	0	4 275
Städning extradebiteringar	9 661	0
Hiss serviceavtal	9 126	6 878
Elavgifter	33 198	33 350
Uppvärmning	297 518	297 069
Vatten	36 410	40 418
Sophämtning	18 564	17 836
Grovsopor	9 716	9 751
Fastighetsförsäkring	40 744	40 744
Kabel-tv	29 845	28 724
Fastighetsskatt	12 320	12 320
Kommunal fastighetsavgift	36 047	34 076
	1 888 276	781 969

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	1 598	1 160
Trivselkostnader	2 482	4 964
Administration, kontorsmaterie	4 269	2 146
Styrelseomkostnader	3 393	2 349
Revisionsarvode extern revisor	13 375	13 375
Arvode ekonomisk förvaltn.	35 152	35 152
Möteskostnader	3 300	4 072
Bankkostnader	2 245	2 061
Medlems- och föreningsavgifter	4 660	4 660
	70 474	69 939

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	26 000	27 500
Sociala avgifter	4 111	4 375
	30 111	31 875

α

Per
LA 15/24

Not 5 Avskrivningar

	2015	2014
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

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 780 662	7 780 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 780 662	7 780 662
Ingående avskrivningar	-3 127 328	-2 898 664
Årets avskrivningar	-228 664	-228 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 355 992	-3 127 328
Utgående redovisat värde	4 424 670	4 653 334
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	4 424 670	4 653 334
Bokfört värde mark	4 263 274	4 263 274
	8 687 944	8 916 608

Not 7 Markanläggning (gård)

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	235 130	235 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 130	235 130
Ingående avskrivningar	-94 054	-82 297
Årets avskrivningar	-11 757	-11 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 811	-94 054
Utgående redovisat värde	129 319	141 076

Not 8 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	10 302	9 839
Förutbetald kabel-TV	7 698	7 267
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 788	0
Förutbetald vatten	0	3 159
Förutbetald hisservice avtal	2 820	0
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	4 660	0
	34 268	20 265

af

MR
24

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	482 775	19 832	-104 546
lanspråkstagande av fond			-482 775	482 775	
Reservering yttre fond			23 100	-23 100	
Disposition av föregående års resultat:				-104 546	104 546
Årets resultat					-1 174 065
Belopp vid årets utgång	6 875 729	2 628 221	23 100	374 961	-1 174 065

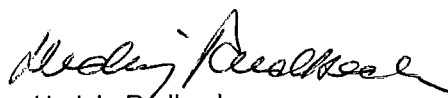
Not 10 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen kostnad el	10 087	0
	10 087	0

Stockholm den ^A 13 2016


Paolo Bartoletti
Ordförande


Martin Bohlin
Vice ordförande

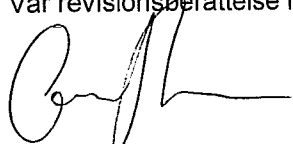

Hedvig Rudbeck
Kassör


Lisa Hasselström
Sekreterare


Ulla Christiansson
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 14 2016


Carina Toresson
Revisor


Susanna Munck af Rosenschöld
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Björken nr 12 för räkenskapsåret 2015.

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 god revisionssed i Sverige. Den standarden 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. Vi 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 vi 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 i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2015 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Björken nr 12 för räkenskapsåret 2015.

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 vår revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

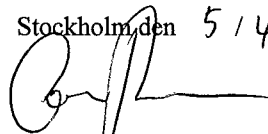
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens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

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

Uttalanden

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

Stockholm, den 5 / 4 2016



Carina Toresson
Toresson Revision



Susanna Munck af Rosenschöld