



HSB BRF BJÖRKLÅNGEN ÅRSREDOVISNING 2013



HSB – där möjligheterna bor



Brf Björklången

Org nr 70 20 00-1850

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Björklången, ekonomisk förening i Stockholm, organisationsnummer 702000-1850, avger här årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Fastigheter

Brf Björklången bildades 1959 och registrerades den 6 juni samma år. Inflyttning i föreningens fastigheter pågick åren 1960–61. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Björklången hus 1, 2 och 3 vid Årstafältet, adresserna Sandfjärdsgatan 9–33. Bostadsbeståndet utgörs av 206 lägenheter och en butikslokal.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning sker årligen av HSB och av styrelsen. Styrelsen får även regelbundna rapporter från vicevärden på vad som behöver åtgärdas.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls i Årsta Folkets Hus den 17 april 2013. På stämman deltog 33 personer varav 30 röstberättigade.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Funktion	Namn	Mandattid	I tur att avgå
Ordförande	Aime Koolmeister	2013-2015	
Vice ordförande	Thomas Ahron	2013-2015	
Sekreterare	Birgitta Granlund	2013-2015	
Ledamot	Tom Airaksinen	2012-2014	X
Ledamot	Annelie Pamrén	2012-2014	X
Suppleant	Peter Finnborg	2013-2014	X
Suppleant	Carina Serngard	2013-2013	X
Suppleant	Fredrik Almgren	2013-2014	X
Ledamot från HSB	Björn Larsson	2013-2014	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, där även suppleanterna deltagit, samt en ordinarie föreningsstämma.

Firmatecknare

Firmatecknare är ordinarie styrelseledamöter, två i förening.



Brf Björklången

Org nr 70 20 00-1850

Fastighetskontoret

Fastighetskontoret har ägt en lägenhet i föreningen.

Nya medlemmar (överlåtelse)

Föreningen har fått 35 nya medlemmar under året.

Medlemsinfo

Under året har medlemmarna fått 13 informationsblad att ta del av.

Nödbelysningen

Nödbelysningen kontrolleras varje år.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Rensning av utsugsventiler i kök och badrum har genomförts samt justering av dessa så att rätt luftmängd flödar genom lägenheterna. Därefter har obligatorisk ventilationskontroll genomförts. Vissa injusteringar återstår.

Containrar

Föreningen har haft containrar för skräp uppställda vid två tillfällen under året, dels i slutet av maj, dels i juletid.

Tvättmaskiner

5 tvättstugor fick nya tvättmaskiner. 2 tvättmaskiner var endast 2-3 år gamla, de installerades i tvättstugan i port 11.

Ny takpapp på höghusen

Bägge höghusen fick ny papp på taken.

Målning av garageportar och källardörrar på låghuset

Under sommarhalvåret så målades garageportar och källardörrar på låghuset.

Hemsida

Vid förra årsstämman informerades det att föreningen har en hemsida, men med begränsad mängd av information. Under året har hemsidan uppdaterats med information. Adressen är www.bjorkklangen.se.

Kommande planering och underhåll

I underhållsplanen finns följande:

Översikt årsplanering

2014

Målning/byte av panel på husgarageportar i
höghus

Målning av fönster, allmänna utrymmen

Plantering utanför 33:an

**HSB Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	9 337 268	8 862 931
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 503 346	-5 484 909
Planerat underhåll		-512 500	-140 303
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-290 410	-333 320
Avskrivningar	Not 3	-1 208 530	-1 183 605
Summa fastighetskostnader		-7 514 786	-7 142 137
Rörelseresultat		1 822 482	1 720 794
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	24 745	16 281
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 390 660	-1 582 723
Summa finansiella poster		-1 365 915	-1 566 442
Årets resultat		456 567	154 353

**HSB Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser	562 245	562 245
Upplåtelseavgifter	341 945	341 945
Underhållsfond	2 908 072	2 898 375
	<u>3 812 262</u>	<u>3 802 565</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 699 256	2 554 600
Årets resultat	456 567	154 353
	<u>3 155 823</u>	<u>2 708 953</u>

Summa eget kapital

6 968 085 6 511 518**Skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 14	39 651 879	40 447 320
Leverantörsskulder		306 275	441 970
Skatteskulder		0	29 951
Övriga skulder	Not 15	1 282	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 202 818	1 214 622
Summa skulder		<u>41 162 254</u>	<u>42 133 863</u>

Summa eget kapital och skulder48 130 339 48 645 381**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	50 000 000	50 000 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	54 137 000	54 137 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga**JK*

**HSB Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning av byggnader sker enligt en 38-årig rak avskrivningsplan som är baserad på restvärdet 1997. För övriga anläggningar sker avskrivning på mellan 10-40 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 3 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimivärdet regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Övriga bokslutskommentarer**Medelantal anställda**

Män

Innev. år	Föreg. år
1	1
1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse

Sociala kostnader

Övrigt

2013-01-01	2012-01-01
2013-12-31	2012-12-31
120 000	130 397
40 739	40 537
0	3 750
160 739	174 684

Revisorer

Föreningsvald

15 000	13 000
--------	--------

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Pensionskostnader och förpliktelser

Övriga personalkostnader

103 053	101 726
10 522	31 962
3 730	0
10 006	8 256
127 311	141 945

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

303 050	329 629
---------	---------

**HSB Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm**

Noter		2013-12-31	2012-12-31
Not 6	Byggnader och ombyggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	63 841 189	63 841 189
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 841 189	63 841 189
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 049 694	-16 897 289
	Årets avskrivningar	-1 173 305	-1 152 405
	Utgående avskrivningar	-19 222 999	-18 049 694
	Bokfört värde	44 618 190	45 791 495
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	126 920 000	110 742 000
	Mark	88 195 000	68 271 000
		215 115 000	179 013 000
Not 7	Mark och markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	311 999	311 999
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	311 999	311 999
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-124 800	-93 600
	Årets avskrivningar	-31 200	-31 200
	Utgående avskrivningar	-156 000	-124 800
	Bokfört värde	155 999	187 199
Not 8	Inventarier		
	Ingående anskaffningsvärde	39 478	39 478
	Årets investeringar	12 075	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 553	39 478
	Ingående avskrivningar	-39 478	-39 478
	Årets avskrivningar	-4 025	0
	Utgående avskrivningar	-43 503	-39 478
	Bokfört värde	8 050	0
Not 9	Aktier, andelar och värdepapper		
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattefordringar	15 537	0
	Skattekonto	14 978	14 945
		30 515	14 945
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Kabel TV	43 026	42 124
	Arvode ekonomiförvaltning	54 767	53 838
	Försäkring	75 998	66 085
	Tomträttsavgäld	171 850	171 850
	Övriga förutbetalda kostnader	45 873	35 996
		391 514	369 893
Not 12	Kassa och bank		
	Handkassa	7 500	8 000



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm, org.nr. 702000-1850

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 av 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.

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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11,3 - 2014

Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor