

Årsredovisning 2012

Ert boende i siffror

The image shows a document page filled with dense, overlapping handwritten numbers and symbols. The text is extremely faint and illegible due to the quality of the scan and the density of the markings. It appears to be a form or ledger with multiple columns of data, possibly containing names, dates, and numerical values. The handwriting is very tight and covers most of the page area.

Bostadsrättsföreningens årsredovisning

– så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning.

Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Förvaltningsberättelsen

Ger en beskrivning av föreningens verksamhet. T.ex. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen

Redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täckts av intäkterna.

Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till kostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar – När föreningen utfört större underhåll som förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna (noterna) redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen

Beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggnings-tillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år.

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital – är t.ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital – utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder – ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder – ska betalas inom ett år och kan t.ex. vara förskotts-inbetalda hyror och avgifter och obetalda leverantörsfakturer som ska betalas inom ett år.

Tilläggsupplysningar (noter)

Skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturer som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturer som gäller för året men som ännu inte betalats).

Brf Björkhamre
Org nr 786500-0082

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björkhamre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Resedan 15, bebyggdes 1959. Föreningen registrerades 1957-09-23 och den ekonomiska planen registrerades 1960. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2007-12-14. Fastigheten är belägen på Alirgatan 16 och 18 A-B samt Polacksgatan 13 och 15 A-B i Bollnäs i Bollnäs kommun. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 66 lägenheter och 2 lokaler. På fastigheten finns även 16 garage och 31 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 stycken	1 rum och kokvrå.
30 stycken	2 rum och kök,
12 stycken	3 rum och kök,
18 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 599 m²

Total lokalyta: 280 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Dessutom har föreningen en försäkring hos Anticimex som bl a innefattar karensbelopp för vattenskador för de boende samt kontinuerlig genomgång av våtutrymmen.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2012-05-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Carina Johansson	Ledamot, ordförande
	Ewa Jonsson	Ledamot, sekreterare
	Marie Eriksson	Ledamot
	Stig Bergvall	Ledamot
	Janne Pettersson	Ledamot

Suppleant	Mats Andersson
	Mats Eriksson
	Åke Andersson

Valberedning	Lennart Persson (sammankallande)
	Ulf Schöning

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Kassalikviditet	%	111	142	102	92	288
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	516	496	496	496	388
Driftskostnader per kvm	kr	251	250	255	249	274
Fastighetslån per kvm	kr	2 391	2 435	2 471	2 509	1 881
Genomsnittlig skuldränta	%	4,91	5,20	5,40	6,00	5,20

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska skick

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov till och med år 2017. Underhållsplanen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Tidigare underhållsåtgärder: Renovering fasader och balkonger (1992), byte lägenhetsdörrar (1998), stambyte och renovering badrum (2009)

Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 10 överlåtelser skett.

Förutom det löpande underhållet på totalt ca 54 000 kronor har periodiskt underhåll för totalt ca 507 000 kronor utförts. Där är asfalterings- och dräneringsarbeten den största posten.

För att täcka ökade driftskostnader samt möta kommande underhållsåtgärder höjdes årsavgifterna med 4 % 2012-01-01.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	74 006
Årets resultat	-223 741
kronor	-149 735

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	120 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	-344 000
i ny räkning överförs	74 265
kronor	-149 735

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2012	2011
Föreningens intäkter	2	2 668 443	2 568 706
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-561 897	-66 970
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-74 324	-74 324
Driftskostnader	4	-1 322 375	-1 318 563
Avskrivningar		-314 504	-292 952
 Rörelseresultat		 395 343	 815 897
Ränteintäkter		5 560	7 813
Räntekostnader		-624 644	-677 448
 Resultat efter finansiella poster		 -223 741	 146 262
Inkomstskatt		0	23 219
 Årets resultat		 -223 741	 169 481
 Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-120 000	-100 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		344 000	0
 Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		 259	 69 481

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 292 481	13 599 160
Maskiner och inventarier	6	17 360	25 185
Summa anläggningstillgångar		13 309 841	13 624 345
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 335
Övriga kortfristiga fordringar		8 261	9 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	13 118	13 118
		21 379	30 112
Kassa och bankmedel	8	854 999	844 761
Summa omsättningstillgångar		876 378	874 873
Summa tillgångar		14 186 219	14 499 218
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		224 720	224 720
Fastighetens underhållsfond		961 201	861 201
		1 185 921	1 085 921
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		74 006	4 525
Årets resultat		-223 741	169 481
		-149 735	174 006
Summa eget kapital		1 036 186	1 259 927
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	12 358 078	12 592 090
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	234 012	234 012
Leverantörsskulder		346 335	58 043
Övriga kortfristiga skulder	11	32 020	31 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	179 588	323 738
Summa kortfristiga skulder		791 955	647 201
Summa eget kapital och skulder		14 186 219	14 499 218
Ställda säkerheter	13	13 589 600	13 589 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs från och med 1997 av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 50 år på ursprungligt värde och 30 år på därefter gjorda grundförbättringar. Annuitetsmodellen innebär att avskrivningarna varierar från 0,17 - 7,57 % per år vid en avskrivningstid på 50 år. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas

Markanläggning	20 år
Inventarier	3-5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (5266 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Föreningens intäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostadsrätter	2 534 736	2 436 780
Hyror lokaler	31 176	30 396
Hyror garage	52 385	51 850
Hyror parkeringar	41 805	40 920
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 341	8 761
Summa	2 668 443	2 568 707

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	18 695	3 738
Målningsarbeten	2 006	0
Elinstallationer	11 576	0
Tvättstugor	5 678	1 807
Värmeinstallationer	450	2 441
Ventilation och sanitet	8 732	4 352
Trädgård, utemiljö	2 287	5 834
Försäkringsskador	4 688	1 585
	<u>54 112</u>	<u>19 757</u>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	27 135	0
Trädgård, utemiljö	478 625	0
Konsultarvoden	2 025	47 213
	<u>507 785</u>	<u>47 213</u>
Summa	561 897	66 970

Not 4 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Uppvärmningskostnad	466 408	448 462
Vatten- och avloppsavgifter	178 910	187 294
Elavgifter	56 481	55 264
Renhållning	91 082	84 437
Snöröjning	9 913	31 419
Förbrukningsinventarier/materiel	9 242	19 744
Fastighetsförsäkringar	72 117	66 899
Kabel-tv	52 472	52 472
Förvaltnings- och externa kostnader	133 168	123 971
Styrelse- och mötesarvoden	42 800	42 600
Löner och kostnadsersättningar	146 781	142 782
Sociala avgifter	63 001	63 219
Summa	1 322 375	1 318 563

Föreningen har under året haft en man anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	18 486 900	18 486 900
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	215 719	215 719
Utgående anskaffningsvärde	18 702 619	18 702 619
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 208 459	-4 924 005
Årets avskrivning	-306 679	-284 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 515 138	-5 208 459
Mark	105 000	105 000
Summa bokfört värde	13 292 481	13 599 160
Taxeringsvärde byggnader	13 335 000	13 335 000
Taxeringsvärde mark	3 512 000	3 512 000
	16 847 000	16 847 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	15 691 000	15 691 000
Lokaler	1 156 000	1 156 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	39 569	39 569
Ackumulerad avskrivning	-14 384	-5 886
Årets avskrivning	-7 825	-8 498
Summa	17 360	25 185

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Tele 2	13 118	13 118
Summa	13 118	13 118

Not 8 Kassa och bankmedel

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Kassa (förvaltas av Ewa Jonsson)	1 000	1 000
Nordea företagskonto	541 726	536 847
Nordea sparkonto företag	312 274	306 915
Summa	855 000	844 762

Not 9 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2012-01-01	224 720	861 201	4 525	169 481	1 259 927
Avsättning till underhållsfond		100 000	-100 000		
Ianspråktagande av underhållsfond					
Omföring av föregående års resultat			169 481	-169 481	
Årets resultat				-223 741	-223 741
Eget kapital 2012-12-31	224 720	961 201	74 006	-223 741	1 036 186

Not 10 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	5,29	35 000	3 368 750	2013-09-30
Nordea Hypotek	4,55%	37 108	395 803	2014-04-16
Stadshypotek	4,82%	58 004	2 044 437	2016-03-01
Stadshypotek	5,49%	36 000	3 456 000	2016-09-30
Stadshypotek	4,03%	67 900	3 327 100	2019-09-30
Summa fastighetslån		234 012	12 592 090	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-234 012
12 358 078

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Personalskatt	15 754	15 341
Sociala avgifter	16 266	16 067
Summa	32 020	31 408

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupen löneskatt	1 590	1 139
Upplupen fastighetsskatt	3 938	6 201
Övriga upplupna kostnader	85 238	103 916
Förutbetalda hyror och avgifter	88 822	212 482
Summa	179 588	323 738

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
Nordea Hypotek	1 570 700	1 570 700
Stadshypotek	12 018 900	12 018 900
	<u>13 589 600</u>	<u>13 589 600</u>

Bollnäs 2013-

Carina Johansson

Ewa Jonsson

Marie Eriksson

Stig Bergvall

Janne Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB