

HSB Bostadsrättsförening Björkåsen i Mölndal
Org nr 716443-9445

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Livered 1:326. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Vardia Försäkring.

Byggnadsår 1989

Föreningens byggnad består av 50 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3 678 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
21 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Underhållsplanen är beräknad på 50 lägenheter. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 19 miljoner kr för den närmaste 30-års perioden.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

AK
VR

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2004-10-05.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2013- 05-07. I stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 72 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	50
Samägare	21
HSB Mölndal	1

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 444 kr.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Björkåsen är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Samfälligheten

Bostadsrättsföreningen Björkåsen är medlem i Södra Livereds samfällighetsförening.

Nyhets/-informationsbrev

Vid minst två tillfällen under året delas informationsbladet "Björklövet" ut till alla medlemmar med aktuell och gemensam information. Inbjudningar till gemensamma aktiviteter delas alltid ut i respektive medlems brevlåda. Inbjudningar till aktiviteter delas alltid ut till såväl medlemmar inom Livereds samfällighet och BRF Björkåsen.

AK
JK

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-05-07 haft följande sammansättning:

Magdalena Rydén	Ledamot	Ordförande
Mats Ihlbom	Ledamot	
Tony Björkberg	Ledamot	Sekreterare
Camilla Bergman	Ledamot	Kassör
Jessica Johansson	Ledamot	HSB Mölndal
Stefan Andersson	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Camilla Bergman, Stefan Andersson och Magdalena Rydén.
- Föreningens firma tecknas av Camilla Bergman, Tony Björkberg, Mats Ihlbom samt Magdalena Rydén, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året fördelats på följande sätt: 35 500 kr fördelas inom styrelsen för ett verksamhetsår. Därefter erhåller varje ledamot 500 kr per möte. Lägenhetsuthyrararvode är 6000 kr, revisorsarvode 1000 kr, Valberedningen får 1000 kr per person och övriga ersättningar uppgår till 150 kr/tim. Alla siffror är exkl. sociala avgifter.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Vardia försäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom telefonlistor (med styrelsemedlemmars kontaktinformation) som delas ut till alla medlemmar en gång om året.

Revisorer

Revisorer har varit Elisabet Jidevik med Magnus Forsman som suppleant, vald av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Tony Björkberg (ordinarie) och Camilla Bergman (suppleant).

Valberedning

Valberedning har varit Lotten Pihl och Cecilia Ljungblad vald av stämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal har träffats med HSB angående den kvarvarande föreningsavgälden, d v s den skuld föreningen hade till HSB och avgälden har därefter i sin helhet betalats.
Målning och därefter storstädning har genomförts i föreningens tre punkthus.

Föreningen har bytt bank till SEB vilket har medfört stora kostnadsbesparingar gällande räntan.

AK
AK

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Målning av skärmtaken över entreerna kommer att ske under vår/sommar

Samtliga tak kommer att ses över och rensas från mossor under vår/sommar

Sotning kommer att genomföras

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2014 kommer att vara oförändrade.

Årsavgift 2014: 759,34 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1210 kr/hyresenhet och 7074 kr/småhus för 10 st av småhusen och resterande 0,75% av taxeringsvärde vilket blir totalt 207 849 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för 2014

Budgeten visar på ett resultat på 448 585 kr, i detta resultat ingår reservering till den yttre fonden med 466 000 kr.

AK
MR

Flerårsjämförelse

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning	kr	2 828 339	2 821 533	3 382 541	4 309 853	4 282 034
Resultat efter finansiella poster	kr	498 870	458 908	475 404	-1 204 718	1 113 690
Kassalikviditet	%	516	343	430	189	418
Fond för yttre underhåll	kr	4 180 630	3 714 630	3 248 630	5 058 575	4 061 228
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	762,8	762,8	788,6	740,1	740,1
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 633,6	4 658,9	5 097,6	5 680,9	5 702,8
Genomsnittlig skuldränta	%	3,2	4,8	4,8	3,7	3,3
Fastighetens belåningsgrad	%	59,2	58,7	63,4	70,6	70,1
Taxeringsvärde	tkr	34 985	34 519	32 847	52 609	51 343

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	498 870
Balanserat resultat	4 507 796
Återstår till föreningsstämmans förfogande	5 006 666

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	466 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-45 900
att i ny räkning överförs	4 586 566
	5 006 666

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

AK
MC

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 805 396	2 805 396
Övriga intäkter		22 943	16 137
Summa nettoomsättning		<u>2 828 339</u>	<u>2 821 533</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Underhåll		-45 900	0
Driftskostnader	2	-1 128 793	-908 188
Administrationsomkostnader	3	-235 749	-245 473
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 410 442</u>	<u>-1 153 661</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-387 106	-387 104
Resultat före finansiella poster		1 030 791	1 280 768
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		10 802	10 406
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-542 723	-827 695
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-4 571
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-531 921</u>	<u>-821 860</u>
Resultat efter finansiella poster		498 870	458 908
Årets vinst		<u>498 870</u>	<u>458 908</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		498 870	458 908
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		45 900	0
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-466 000	-466 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>78 770</u>	<u>-7 092</u>

AK
UR

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	28 786 466	29 173 572
Summa anläggningstillgångar		28 786 466	29 173 572
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkningskonto HSB	5	930 811	1 620 044
Övriga kortfristiga fordringar		9 307	10 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	240 688	204 633
		1 180 806	1 835 178
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
HSB Bunden inlåning	7	1 400 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 580 806	1 835 178
Summa tillgångar		31 367 272	31 008 750

AK
UK

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		4 706 891	4 706 891
Fond för yttre underhåll		4 180 630	3 714 630
		<u>8 887 521</u>	<u>8 421 521</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad Vinst		4 507 797	4 514 889
Årets vinst		498 870	458 908
		<u>13 894 188</u>	<u>13 395 318</u>
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	16 941 634	17 046 570
		<u>16 941 634</u>	<u>17 046 570</u>
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	100 716	88 817
Leverantörsskulder		274 844	216 592
Skatteskulder		11 123	11 199
Fond för inre underhåll		19 946	19 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	124 821	230 308
		<u>531 450</u>	<u>566 862</u>
Summa kortfristiga skulder			
Summa eget kapital och skulder		<u>31 367 272</u>	<u>31 008 750</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		35 000 000	35 000 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		0	453 000

AK
UR

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken 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 underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar

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

Fastigheternas värde utgörs av produktionskostnader (=anskaffningsvärdet). Fr o m 2003 tillämpas linjär 100-årig avskrivningsplan, som sträcker sig till 2088, som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde under förväntad nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Installationer	20 år
Maskiner och inventarier	5 resp. 3 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt rekonstruktionsavtal. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

AK
VR

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel och städ	828 661	507 698
Reparationer	27 601	95 233
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	28 401	57 778
Fastighetsavgift	207 849	203 511
Försäkring	35 958	34 423
Övrigt	324	9 545
Summa	<u>1 128 794</u>	<u>908 188</u>

AK
UR

Not 3 Administration

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	102 989	110 608
Medlemsavgifter HSB	19 260	19 260
Arvoden och sociala avgifter	101 141	105 878
Övrigt	12 359	9 727
	235 749	245 473

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 172 000	38 172 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 172 000	38 172 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 790 905	-4 403 801
Årets avskrivningar	-387 106	-387 104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 178 011	-4 790 905
Ingående akumulerade nedskrivningar	-4 207 523	-4 207 523
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 207 523	-4 207 523
Utgående restvärde enligt plan	28 786 466	29 173 572
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	241 885	241 885
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 656 000	23 456 000
Taxeringsvärde mark	11 329 000	11 063 000
	34 985 000	34 519 000

AK
JK

Not 5 Avräkningskonto HSB Mölndal

Posten avser en fordran på HSB Mölndal avseende likvida medel.

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
El	0	17 133
Försäkring	32 372	0
Samfällighetsavgift	201 876	187 500
Ränta bunden inlåning	6 440	0
Summa	<u>240 688</u>	<u>204 633</u>

Not 7 Kortfristiga placeringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
HSB Bunden inlåning	1 400 000	0
Summa	<u>1 400 000</u>	<u>0</u>

AK
uk

Not 8 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2011-12-31	4 706 891	3 248 630	4 505 485	475 404
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	466 000	-466 000	-
Anspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-
Avyttring	-	-	-	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	475 404	-475 404
Årets resultat	-	-	-	458 908
Eget kapital 2012-12-31	4 706 891	3 714 630	4 514 889	458 908
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	466 000	-466 000	-
Anspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	458 908	-458 908
Årets resultat	-	-	-	498 870
Eget kapital 2013-12-31	4 706 891	4 180 630	4 507 797	498 870

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2013 enl låneavtal	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	2,15	Rörligt	5 000 kr	8 815 000
SEB	2,77	Fast	68 037 kr	8 227 350
Totalt			73 037 kr	17 042 350

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 100 716 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 16 538 770 kr senare än 5 år efter balansdagen.

AK
JR

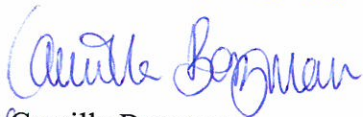
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntor	8 636	85 763
Revisionsarvoden	7 900	7 900
HSB Mölndal	1 300	0
Förutbetalda hyror och avgifter	106 985	136 645
Summa	<u>124 821</u>	<u>230 308</u>

AK

UR

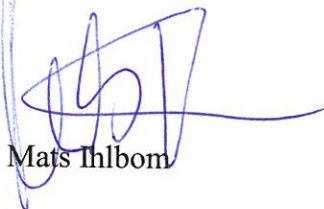
Mölndal 2014 - 03 - 03



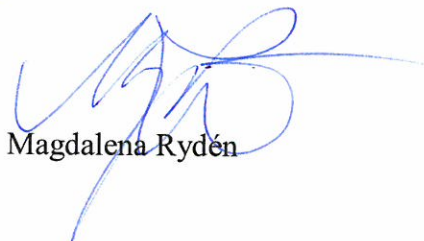
Camilla Bergman



Jessica Johansson

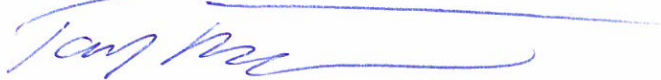


Mats Inlbom



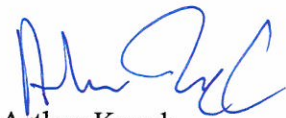
Magdalena Rydén

Tony Björkberg



Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 04 - 08.

BoRevision AB



Arthur Kozak

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Elisabet Jidevik

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björkåsen i Mölndal, org.nr. 716443-9445

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björkåsen i Mölndal 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. 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 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 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 Björkåsen i Mölndal 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 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.

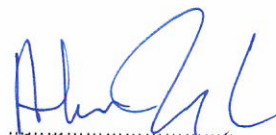
Uttalanden

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

Mölndal den 8 / 4 - 2014



Av föreningen vald
revisor



Arthur Kozak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor