

Årsredovisning för

Brf Björkhagen

769616-7886

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Dispositioner beträffande vinst eller förlust	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Björkhagen, 769616-7886 får härmed avge årsredovisning för 2013.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-16, på stämman deltog 26 medlemmar.

STYRELSE

Namn:	Uppdrag	Namn:	Uppdrag
Anki Möller	Ordförande	Charlotte Johannesson	Suppleant
Alva Stenqvist	Ledamot		Suppleant
Henry Andersson	Ledamot		Suppleant

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit 2 i styrelsen i förening

Revisor

<i>Namn</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Namn</i>	<i>Uppdrag</i>
Thomas Applegren	revisor		Suppleant

Valberedning

Valberedning under året har varit Tommy Paulsson som sammankallande,

VERKSAMHETEN

Föreningen äger 10 fastigheter med beteckningen Skanör 9:256 9:258 9:259 9:260 9:264 9:265 9:266 9:270 9:271 9:272 i Vellinge Kommun. På fastigheten finns 10 bostadshus som uppfördes 1992.

Bostadsrätter	Antal	Total Yta	Hysesrätter	Antal	Total yta
1 r o k	-		1 r o k		
2 r o k	-		2 r o k		
3 r o k	40	3 560	3 r o k		
4 r o k	-		4 r o k		
5 r o k	-		5 r o k		
	SUMMA:	40 3 560		SUMMA:	- -
Totalt antal lgh	40	3 560	Lokaler	2	82
Totalt antal lokaler	2	82	P-platser	-	

Byggnadens Tekniska status

Byggnadsdel	År	Kommentar
Tak	1992	Byggnadsår
Fasader	1992	Takkupor målade 2012
Fönster	2012	målade 2012
Balkonger	1992	
Trädgård		ingen gemensam trädgård
Avloppsstammar	2012	underhållsspolade i samtliga hus
Vattenstammar	1992	
Värmestammar radiatorer		varje bostadsrätt har eget vattenburet system
Värmesystem		Varje bostadsrätt har eget värmesystem
Elledningar	1992	

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Ekonomisk Administration Braheds Förvaltning AB
Fastighetsskötsel ingen
Kabel-TV Canal Digital
Bredband

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-06-01 2009-12-31
Nettoomsättning tkr	2 157	2 314	2 312	2 307	2 335
Rörelseresultat tkr	1 329	517	1 682	1 742	1 803
Resultat efter Finansiella Poster tkr	193	-924	281	252	192
Balansomslutning tkr	68 949	68 722	69 728	69 494	69 359
Årsavgift Bostäder kr/ m2	558	576	571	571	571
Fond för yttre Underhåll tkr	-	-	-	-	-
Antal anställda	-	-	-	-	-

Väsentliga händelser under året

Verksamhetsberättelse BRF Björkhagen 2013

Under året har vi haft sju styrelsemöten varvid Bengt Brahed har deltagit vid två av dem. OVK-besiktningen: Anmärkningarna vi fick blev åtgärdade och slutligen godkända under hösten. För att undvika fuktskador på fasaderna har vi tätat mellan balkongerna och väggarna. Lagt nytt tak på ett förrådsutrymme då det läckte in efter stormen den 29 oktober 2013.

Hyresgästerna i Äldermannens gata 112 och Erik Skomakares gränd 1, flyttade den 1 maj och 1 augusti och därmed har föreningen inga hyresgäster kvar. Lägenheterna ligger ute till försäljning.

Föreningen ansökte om tillstånd att avveckla skyddsrummen, vilket godkändes av myndigheten efter åtgärder och slutbesiktning. Vi är då fria att använda husen som vi vill.

Föreningsmedlemmarna meddelades angående sophanteringen. Det finns tunnor för: matavfall (7 st), trädgårdsavfall (7 st), hushållsavfall (10 st) samt tidningar (5 st).

Beslutades att avgifterna inte skulle höjas under 2014.

Väl mött på årsmötet den 8 april 2014

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2013 tillämpar föreningen BFNAR 2012-1. Införandet av de nya rekommendationen har inneburit ett byte av redovisningsprinciper och har haft betydande effekt på resultat- och balansräkningarna. För att uppnå jämförbarhet över föreningens utveckling och ställning har omräkning skett av jämförelseåren.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-467 216
årets resultat	192 817
Totalt	-274 399
Disponeras enligt följande:	
balanseras i ny räkning	-274 399

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 156 604	2 314 081
		<u>2 156 604</u>	<u>2 314 081</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-356 468	-355 014
Reparationer och Underhåll	3	-238 152	-1 231 138
Förvaltningskostnader	4	-117 329	-101 357
Personalkostnader	5	-47 665	-46 246
Av/nedskrivningar	6	-68 418	-63 644
Summa Kostnader		-828 032	-1 797 399
Rörelseresultat		1 328 572	516 682
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	211	3 220
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-1 135 966	-1 443 926
Resultat efter finansiella poster		192 817	-924 024
Skatt på årets resultat			
Årets resultat		192 817	-924 024

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	68 277 733	68 346 151
		<u>68 277 733</u>	<u>68 346 151</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>68 277 733</u>	<u>68 346 151</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		130 415	55 150
Skattefordringar		24 488	18 288
Övriga fordringar		38 900	204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>33 753</u>	<u>34 480</u>
		227 556	108 122
<i>Kassa och bank</i>		<u>443 704</u>	<u>267 398</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>671 260</u>	<u>375 520</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>68 948 993</u>	<u>68 721 671</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		34 745 205	34 745 205
Upplåtelseavgifter		429 599	429 599
		<u>35 174 804</u>	<u>35 174 804</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-467 216	456 808
Årets resultat		192 817	-924 024
		<u>-274 399</u>	<u>-467 216</u>
Summa eget kapital		<u>34 900 405</u>	<u>34 707 588</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	33 585 000	33 660 000
		<u>33 585 000</u>	<u>33 660 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		249 565	194 997
Skatteskulder		6 074	6 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 949	153 012
		<u>463 588</u>	<u>354 083</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>68 948 993</u>	<u>68 721 671</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	37 250 000	37 250 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	37 250 000	37 250 000

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, BFNAR 2009:1 tillämpas inte.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lager

Lager värderas enligt lägsta värdets princip och först in - först ut (FIFO) metoden.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Nyttjandeperioder:

Byggnader	60 år
Ombyggnader / Standardförbättringar	10-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Fastighetsunderhåll

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar. Föreningen har upprättat en underhållsplan och i denna beräknad årlig kostnad för underhåll avsätts till yttre fond. Uttag från fond görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningsstämma.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

Schablonbeskattningen avskaffades från och med taxeringsåret 2008. Innebörden av lagändringen är att någon schablonintäkt inte ska tas upp till beskattning. I den mån bostadsrättsföreningen har inkomst av annan förvärvskälla beskattas det med statlig inkomstskatt.

Noter

Not 1 Omsättning

	2013	2012
HYRESINTÄKTER:		
Hysesintäker bostäder	72 598	221 364
Hysesintäker Lokaler	43 200	35 843
	<u>115 798</u>	<u>257 207</u>
ÅRSAVGIFTER:		
Årsavgifter bostäder	1 987 670	2 050 564
	<u>1 987 670</u>	<u>2 050 564</u>
ÖVRIGA AVGIFTER		
Avgifter Övrigt	36 590	-
	<u>36 590</u>	<u>-</u>
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Diverse avgifter	16 547	6 309
Övriga extraordinära intäkter	-	-
	<u>16 547</u>	<u>6 309</u>
TOTALT:	<u>2 156 605</u>	<u>2 314 080</u>

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	1 500	-
Service och besiktningar	-	26 530
El	44 724	29 533
Vatten & Avlopp	144 434	143 659
Avfall	43 305	32 413
Försäkringar	22 066	20 639
Kabel-TV	52 039	47 640
Fastighetsskatt	48 400	54 600
	<u>356 468</u>	<u>355 014</u>

Not 3 Reparationer och Underhåll

	2013	2012
Reparationer	238 152	53 631
Summa Reparationer:	<u>238 152</u>	<u>53 631</u>
Underhåll:		
Summa Underhåll:	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTALT:	<u>238 152</u>	<u>53 631</u>

Större poster:

Not 4 Förvaltningskostnader

	2013	2012
Förbrukningsinventarier	974	400
Representation mm	600	35 000
Tele och Post	60	-
Revision	9 128	8 648
Kostander Årsstämma	24	42
Kameral Förvaltning	45 680	44 172
Konsulter och övriga tjänster	57 026	9 660
Bankkostnader	3 837	3 435

117 329 101 357

Not 5 Personal

Medelantalet anställda

	2013	2012
Män		
Kvinnor		
Totalt	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013	2012
Styrelsearvoden	44 500	44 000
Summa	44 500	44 000
Sociala kostnader	3 165	2 246
Summa Personalkostnader	47 665	46 246

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2013	2012
Byggnader och markanläggningar	68 418	63 644
Summa	68 418	63 644

Not 7 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2013	2012
Ränteintäkter	211	3 220
Summa	211	3 220

Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2013	2012
Räntekostnader Fastighetsknutna lån	1 135 966	1 443 926
Summa	1 135 966	1 443 926

Not 9 Byggnader och mark

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	48 069 410	48 069 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	48 069 410	48 069 410
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ack avskrivningar byggnader	-276 809	-213 165
Årets avskrivning enligt plan	-68 418	-63 644
	-345 227	-276 809
	47 724 183	47 792 601
Mark	20 553 550	20 553 550
Redovisat värde vid årets slut	68 277 733	68 346 151

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden:	-	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	34 745 205	429 599	-	456 808	-924 024
Disposition enl årsstämma			-	-924 024	924 024
Årets resultat					192 817
Vid årets slut	34 745 205	429 599	-	-467 216	192 817

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2013	2012
Swedbank	2,312 %	3 månader	tillsvidare	9 000 000	9 000 000
Swedbank	3,21 %	2020-02-27	tillsvidare	7 635 000	7 635 000
Swedbank	5,09 %	2014-11-03	2064-11-01	8 730 000	8 775 000
Swedbank	2,98 %	2018-02-27	2064-11-01	8 220 000	8 250 000
SUMMA:				33 585 000	33 660 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2013	2012
Fastighetsinteckningar	37 250 000	37 250 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
	37 250 000	37 250 000

Underskrifter

Ort och datum

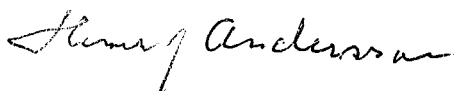


Anki Möller

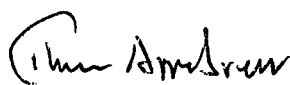


Alva Stenqvist

Henry Andersson



Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2014



Thomas Applegren
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkhagen
Org.nr 769616-7886

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkhagen för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder 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. 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 bolaget 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 bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och 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 upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Björkhagens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman 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 Bostadsrättsföreningen Björkhagen för räkenskapsåret 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.

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 revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med gällande lagstiftning.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat 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 årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 1 april 2014



Thomas Appelgren
Godkänd revisor