Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björkhagen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om 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 2010-02-22 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-31 och nuvarande stadgar 2010-02-22.

Fastigheten
Föreningen äger fastigheten Kungsbacka Skårby 3:39 i Göteborgs kommun vilken förvärvades år 2010. Fastigheten består av 2 flerbostadshus med nybyggnadsår 2010. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6215 kvm fördelade på 92 bostäder.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheterna är fördelade enligt:

1rok	2rok	3rok	4rok
11	23	45	13

Medlemmar
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under året har 5 st överlåtelser av bostadsrätter skett.

Styrelsen
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Markus Pipusch	Ordförande
Birgitta Tegenstrand	Kassör
Jenny Aspund	Sekreterare
Mikael Benjaminsson	Ledamot
Mattias Engblom	Ledamot
Pär Johansson	Ledamot
Niklas Svahn	Vice Ordförande
Staffan Liljequist	Ordförande, avgått 2012-05-23
Björn Sahlin	Ledamot, avgått 2012-05-23
Stig Börjesson	Ledamot, avgått 2012-05-23

Valberedning
Sandra Pettersson
Petra Sandstedt

Revisor
Carl Magnus Kollberg Auktoriserad

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2012-05-23.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Eftersom fastigheten är byggd för mindre än 5 år sedan finns inget planerat underhåll inom det närmsta året. En underhållsplan planeras att upprättas under 2013.

Föreningens ekonomi

Skatter
Föreningen är befriad från fastighetsavgiftt de första 5 åren, därefter halv fastighetsavgift 5 år.
Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Information om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt och lokaler med nyttjanderätt.

Under året har ordinarie föreningsstämma hållits den 23 maj 2012 och en extra föreningsstämma hölls den 18 oktober 2012. På den extra föreningsstämman beslutades om att anta de trivsel- och ordningsregler som utarbetats av styrelsen.

Bostadsrättsavgifterna höjdes from 1 januari 2013 med 3 % och hyran för parkeringsplatserna höjdes med 100 kr/månad till 300 kr/månad.

Ett lån på 12 miljoner kr omförhandlades under året och bands vid 2,62 % ränta vilket minskar föreningens årliga räntekostnader med 89 000 kr.

Föreningens fastighet
Taxeringsvärdet för fastigheten är beräknat till 56 miljoner kr, vilket ökar till 93,4 miljoner kronor from taxeringsåret 2013 beroende på ändring av värdeområde.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Styrelsen har beviljat ut- och inträde för säljare och köpare efter noggrann granskning av samtliga överlåtelsehandlingar. I samtliga fall har kreditupplysning tagits på köparna före beslut om medlemskap.

Önskemål har inkommit från medlemmar om inglasning av balkonger i föreningens hus. Kungsbacka kommun säger nej till inglasning av balkonger och detaljplanen måste ändras för att göra detta möjligt.

Föreningen disponerar 49 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna enligt separata avtal med 3 månaders uppsägningstid. Vid avflyttning sägs parkeringsplatsen upp på dagen för överlåtelsen. Vid årets slut stod 32 medlemmar i kö för parkeringsplats, varav 4 medlemmar köar för sin andra parkeringsplats.

Under året har avtal tecknats med Hi3G Access AB om installation av telefonmast på taket till hus 2. Avtalet ger föreningen en inkomst om 30 000 kr/år baserat på 2012 års nivå.

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Dina Försäkringar.

Fastighetens tekniska status
Eftersom fastigheten är byggd för mindre än 5 år sedan finns inget planerat underhåll inom det närmsta året. En underhållsplan planeras att upprättas under 2013.

Fastighetsförvaltning
Föreningen har förlängt avtalet med Roger Börjesson med firma Kungsrikets Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel tills vidare.

Avtal har tecknats med Panos Cleaning Service om putsning av fönstren i trappuppgångarna på in- och utsidan två gånger årligen.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Husjuristerna AB.

Intäkter och kostnaders fördelning

Nyckeltal		
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	490	490
Lån /kvm bostadsrättsyta	10 941	10 941
Elkostnader /kvm totalyta	31	7
Vattenkostnad /kvm totalyta	30	5
Värmekostnad /kvm totalyta	54	0

Bostadsrättsyta på bokslutsdagen, totalyta enligt senaste fastighetstaxeringen.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	133 111
Årets resultat före förändring av yttre fond	67 959
Årets avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-168 000
Summa över/underskott	33 070

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	33 070

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

RESULTATRÄKNING	Not	2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 226 221	804 338
Hyresintäkter	1	105 000	12 200
Övriga intäkter		415	45
		4 331 636	816 583
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-326 621	-67 125
Löpande reparationer		-	-
Taxebundna kostnader	3	-815 375	-104 334
Övriga driftskostnader	4	-188 974	-45 231
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	5	-129 963	-50 733
Personalkostnader	6	-28 793	-
Avskrivningar anläggningstillgångar	7	-171 018	-
		-1 660 744	-267 423
RÖRELSERESULTAT		2 670 892	549 160
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande poster		21 668	3 813
Räntekostnader skulder till kreditinstitut		-2 624 601	-419 862
		-2 602 933	-416 049
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		67 959	133 111
ÅRETS VINST		67 959	133 111

TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN		
Årets resultat enligt ovan	67 959	133 111
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	-168 000	-
RESULTAT EFTER FÖRÄNDRING FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	-100 041	133 111

BALANSRÄKNING	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	8	205 178 982	73 797 674
Pågående nyanläggning	9	-	124 819 980
		205 178 982	198 617 654
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		205 178 982	198 617 654
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga kortfristiga fordringar		3 830	102 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	153 775	3 794
		157 605	105 981
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 569 714	8 221 458
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 727 319	8 327 439
SUMMA TILLGÅNGAR		206 906 301	206 945 093

BALANSRÄKNING	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		137 850 000	137 850 000
Fond för yttre underhåll	12	168 000	-
		138 018 000	137 850 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 889	-
Årets vinst		67 959	133 111
		33 070	133 111
SUMMA EGET KAPITAL		138 051 070	137 983 111
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskredit	13	-	-
Skulder till kreditinstitut	13	68 000 000	68 000 000
		68 000 000	68 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		224 981	393 401
Övriga kortfristiga skulder		11 401	1 812
Förutbetalda avgifter och hyror		297 565	319 125
Upplupna kostnader och övriga förutbetalda intäkter	14	321 284	247 644
		855 231	961 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 906 301	206 945 093
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		68 000 000	68 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är det tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Intäksredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt
Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten, ej heller för ränteinkomster till den del de hör till föreningens fastighet. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning under inkomstslaget näringsverksamhet. Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Fond för yttre underhåll
Underhåll utfört enligt underhållsplanering benämns som planerat underhåll. Reparationer avser oförutsedda åtgärder.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt stadgar och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver stadgar sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges stadgeenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas flyta in.
Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan. Följande avskrivning uttryckt i procent tillämpas:

AVSKRIVNING	2012	SLUTAVSKRIVEN
Byggnad	0,13%	2111

Not 1 Hyresintäkter

	2012	2011
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	105 000	12 200
	105 000	12 200

Not 2 Fastighetskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel enligt avtal	246 463	67 125
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 759	-
Städning fastighet enligt avtal	25 500	-
Hissbesiktning	6 500	-
Hisservice	23 399	-
	326 621	67 125

Not 3 Taxebundna kostnader

	2012	2011
Fastighetsel (nätavgift)	2 594	-
Fastighetsel (elförbrukning/el+nät)	191 562	43 240
Fjärrvärme	337 915	-
Vatten	187 132	31 102
Sophämtning	94 562	29 992
Återvinning papper, glas, kartong m m	1 610	-
	815 375	104 334

Not 4 Övriga driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsförsäkringar	7 928	45 231
Kabel-TV	178 710	-
Bredband	2 336	-
	188 974	45 231

Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Kreditupplysning & inkasso		
Kontorskostnader & kommunikation	2 014	186
Kundförluster		
Förenings- & förvaltningskostnader	123 405	49 479
Övriga externa kostnader	4 545	1 069
	129 964	50 734

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012	2011
Styrelsearvode	22 295	-
Lagstadgade sociala avgifter	6 498	-
	28 793	0

Not 7 Avskrivningar anläggningstillgångar

	2012	2011
Avskrivningar på byggnad	171 018	-
	171 018	0

Not 8 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	73 797 674	-
Inköp/Aktiveringar	131 552 326	73 797 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 350 000	73 797 674
Årets avskrivningar	-171 018	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-171 018	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	205 178 982	73 797 674
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	73 797 674	73 797 674
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde mark	7 200 000	-
	7 200 000	0
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
	0	0

Not 9 Pågående nyanläggning

	2012-12-31	2011-12-31
Pågående nybyggnad	-	124 819 980
	0	124 819 980

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda kostnader	74 438	-
Förutbetalda försäkringspremier	41 042	-
Kabel-TV	38 295	-
Upplupna ränteintäkter	-	3 794
	153 775	3 794

Not 11 Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	137 850 000	-	-	137 850 000
Upplåtelseavgifter	-	-	-	-
Ack kostnad för nyupplåtelse	-	-	-	-
Fond för yttre underhåll	-	168 000	-	168 000
Summa bundet eget kapital	137 850 000	168 000	0	138 018 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-	-34 889	133 111	-34 889
Årets resultat	133 111	-65 152	-133 111	67 959
Summa fritt eget kapital	133 111	-100 041	0	33 070
Summa eget kapital	137 983 111	67 959	0	138 051 070

Reservering till fond för yttre underhåll är redovisad enligt Bokföringsnämndens allmänna råd som en omföring mellan fritt och bundet eget kapital (BFNAR 2003:4).

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Årets avsättning enligt stadgar	168 000	-
Vid årets slut	168 000	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	2,620%	2014-10-30	12 000 000	-	12 000 000
Stadshypotek	3,760%	2015-06-01	4 000 000	-	4 000 000
Stadshypotek	4,010%	2015-06-01	32 000 000	-	32 000 000
Stadshypotek	2,620%	2014-10-30	20 000 000	-	20 000 000
			68 000 000	0	68 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och övriga förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	3 002	-
Upplupna räntekostnader	233 533	224 466
Upplupen kostnad el	24 145	-
Upplupen kostnad värme	41 049	-
Upplupna arvoden styrelsen	9 555	-
Övriga upplupna kostnader	-	23 178
Upplupet arvode för revision	10 000	-
	321 284	247 644

Göteborg / -2013

Markus Pipusch
Ordförande

Birgitta Tegenstrand
Kassör

Jenny Asplund
Sekreterare

Mikael Benjaminsson
Ledamot

Mattias Engblom
Ledamot

Pär Johansson
Ledamot

Niklas Svahn
Vice ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats / -2013

Carl Magnus Kollberg
Auktoriserad revisor