

Årsredovisning 2013

Brf Björkhagen i Kungsbacka



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björkhagen i Kungsbäcka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 Kungsbäcka Skärby 3:39 i Kungsbäcka kommun vilken förvärvades år 2010. Fastigheten består av 2 flerbostadshus med nybyggnadsår 2010 och värdeår 2011. 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 12 st överlåtelse av bostadsrätter skett.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Markus Pipusch	Ordförande
Birgitta Tegenstrand	Kassör
Mikael Benjaminsson	Sekreterare
Mattias Engblom	Ledamot
Pär Johansson	Ledamot
Niklas Svahn	Vice Ordförande
Robert Schmitt	Suppleant
Eva Johannesson	Suppleant
Mattias Engblom	Suppleant

Valberedning

Sandra Pettersson
Petra Sandstedt

Revisor

Carl Magnus Kollberg Auktoriserad, Moore Stephens KLN AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året 2013 haft 2 st nya medlemmar i styrelsen (Robert Schmitt och Eva Johannesson. Efter att Per Johansson och Jennie Andersson avgick styrelse året 2012/13. Vi har påbörjat en parkeringslösning för felparkering med Securitas ang. felparkeringar i området. Vi har haft en sammankomst med medlemmarna för att måla om vindskydd på innergården, samt börjat planera en ev. grill plats på innergården. Sand har bytts i sandlådan till bättre leksand och flyttat på en gung hästför bättre plats och placerats på gräsmattan med en gummimatta runt som fall skydd.

Styrelsen har under året drivit frågan med läckage i ena hörnet i hus A med Tornstaden som följer upp läckaget, och ska reparera skador.

Under 2013/14 har också den stora 2-års besiktningen påbörjats med ett samarbete med Jan Håkansson's byggnads planering AB som besiktningsman. Detta sker tillsammans med Tornstaden AB, Som står för alla besiktnings anmärkningar och samordnar alla underleverantörer. Ett flertal anmärkningar på fastighet har framkommit dock inga större anmärkningar. Flertal av lägenhetsanmärkningar har utförts och en slutbesiktning av reparationer har skickats ut för en slutavstämning med Tornstaden AB. Styrelsen har även tagit in offerter på om målning av trä fasadpartier som kommer att ske under sommar 2014. Valberedningen har tillsatts efter att Niklas Svahn (vice ordförande) och Mikael Benjaminsson (sekreterare) har deklarerat att avsluta sina styrelseår.

Föreningens ekonomi

Skatter

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 5 åren och därefter betalar föreningen halv fastighetsavgift de efterföljande 5 åren.

Information om verksamheten

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

Intäkter och kostnaders fördelning

Nyckeltal

	2013
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	700
Lån /kvm bostadsrättsyta	10 941
Elkostnader /kvm totalyta	36
Vattenkostnad /kvm totalyta	38
Värmekostnad /kvm totalyta	36
<i>Bostadsrättsyta på bokslutsdagen, totalyta enligt senaste fastighetstaxeringen.</i>	

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	33 070
Årets resultat före förändring av yttre fond	268 284
Årets avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-247 000
Summa överskott	54 354

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	54 354
----------------------------	--------

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

RESULTATRÄKNING	Not	2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 357 012	4 226 221
Hysesintäkter	1	174 800	105 000
Övriga intäkter		223	415
		4 532 035	4 331 636
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-436 552	-326 621
Löpande reparationer		-14 949	-
Taxebundna kostnader	3	-786 980	-815 375
Övriga driftskostnader	4	-204 596	-188 974
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	5	-167 876	-129 963
Personalkostnader	6	-86 888	-28 793
Avskrivningar anläggningstillgångar	7	-176 747	-171 018
		-1 874 588	-1 660 744
RÖRELSERESULTAT		2 657 447	2 670 892
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande poster		20 321	21 668
Räntekostnader skulder till kreditinstitut		-2 409 400	-2 624 601
Övriga räntekostnader och liknande poster		-84	-
		-2 389 163	-2 602 933
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		268 284	67 959
ÅRETS VINST		268 284	67 959
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN			
Årets resultat enligt ovan		268 284	67 959
Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll		-247 000	-168 000
RESULTAT EFTER FÖRÄNDRING FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		21 284	-100 041

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	8	205 114 735	205 178 982
Pågående nyanläggning		-	-
		205 114 735	205 178 982
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		205 114 735	205 178 982
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga kortfristiga fordringar		1 188	3 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	134 956	153 775
		136 144	157 605
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 994 962	1 569 714
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 131 106	1 727 319
SUMMA TILLGÅNGAR		207 245 841	206 906 301

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		137 850 000	137 850 000
Fond för yttre underhåll	11	415 000	168 000
		138 265 000	138 018 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-213 930	-34 889
Årets vinst		268 284	67 959
		54 354	33 070
SUMMA EGET KAPITAL		138 319 354	138 051 070
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskredit	12	-	-
Skulder till kreditinstitut	12	68 000 000	68 000 000
		68 000 000	68 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		275 738	224 981
Övriga kortfristiga skulder		21 858	7 315
Förutbetalda avgifter och hyror		325 593	301 651
Upplupna kostnader och övriga förutbetalda intäkter	13	303 298	321 284
		926 487	855 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		207 245 841	206 906 301
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

Intäktredovisning sker i enlighet med BFAR 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 22% 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

Byggnad

2013

0,13%

SLUTAVSKRIVEN

2111

Not 1 Hyresintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	174 800	105 000
	<u>174 800</u>	<u>105 000</u>

Not 2 Fastighetskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel enligt avtal	356 093	246 463
Fastighetsskötsel utöver avtal	-	24 759
Städning fastighet enligt avtal	18 000	25 500
Hissbesiktning	11 829	6 500
Gård	3 000	-
Hisservice	34 883	23 400
Förbrukningsmaterial	12 747	-1
	<u>436 552</u>	<u>326 621</u>

Not 3 Taxebundna kostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsel (nätavgift)	-	2 594
Fastighetsel (elförbrukning/el+nät)	225 996	191 562
Fjärrvärme	225 054	337 915
Vatten	237 542	187 132
Sophämtning	98 389	94 562
Återvinning papper, glas, kartong m m	-1	1 610
	<u>786 980</u>	<u>815 375</u>

Not 4 Övriga driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsförsäkringar	49 490	7 928
Kabel-TV	153 822	178 710
Bredband	1 284	2 336
	<u>204 596</u>	<u>188 974</u>

Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Kontorskostnader & kommunikation	14 267	2 014
Förenings- & förvaltningskostnader	137 830	123 405
Övriga externa kostnader	15 779	4 545
	<u>167 876</u>	<u>129 964</u>

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvode	66 115	22 295
Lagstadgade sociala avgifter	20 773	6 498
	<u>86 888</u>	<u>28 793</u>

Not 7 Avskrivningar anläggningstillgångar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Avskrivningar på byggnad	176 747	171 018
	<u>176 747</u>	<u>171 018</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	205 350 000	73 797 674
Inköp/Aktiveringar	112 500	131 552 326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 462 500	205 350 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-171 018	-
Årets avskrivningar	-176 747	-171 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-347 765	-171 018
Utgående restvärde enligt plan	<u>205 114 735</u>	<u>205 178 982</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	73 797 674	73 797 674
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde mark	14 400 000	7 200 000
	14 400 000	7 200 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	68 000 000	-
	68 000 000	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	50 596	74 438
Förutbetalda försäkringspremier	42 238	41 042
Kabel-TV	38 298	38 295
Upplupna ränteintäkter	3 824	-
	<u>134 956</u>	<u>153 775</u>

Not 10 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	247 000	-	415 000
Summa bundet eget kapital	138 018 000	247 000	0	138 265 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-34 889	-247 000	67 959	-213 930
Årets resultat	67 959	268 284	-67 959	268 284
Summa fritt eget kapital	33 070	21 284	0	54 354
Summa eget kapital	138 051 070	268 284	0	138 319 354

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 11 Fond för yttre underhåll

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Vid årets ingång	168 000	-
Årets avsättning enligt stadgar	247 000	168 000
Vid årets slut	415 000	168 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

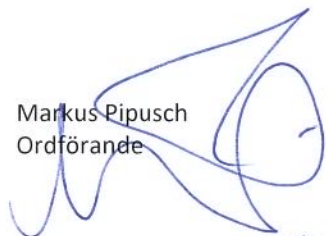
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	2,620%	2014-10-30	12 000 000	-	12 000 000
Stadshypotek	3,760%	2015-06-01	4 000 000	-	4 000 000
Stadshypotek	4,010%	2015-06-01	32 000 000	-	32 000 000
Stadshypotek	3,700%	2014-10-30	20 000 000	-	20 000 000
			68 000 000	0	68 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och övriga förutbetalda intäkter

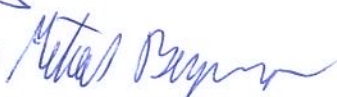
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	-	3 002
Upplupna räntekostnader	233 533	233 533
Upplupen kostnad el	36 188	24 145
Upplupen kostnad värme	23 577	41 049
Upplupna arvoden styrelsen	-	9 555
Upplupet arvode för revision	10 000	10 000
	<u>303 298</u>	<u>321 284</u>

Göteborg 08 / 05 -2014

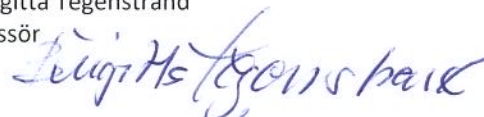
Markus Pipusch
Ordförande



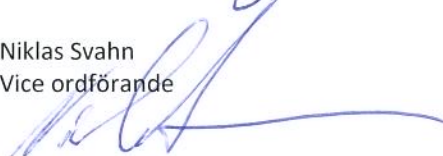
Mikael Benjaminsson
sekreterare



Birgitta Tegenstrand
Kassör

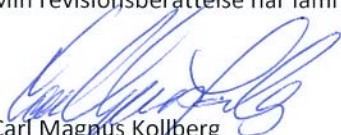


Niklas Svahn
Vice ordförande



Min revisionsberättelse har lämnats 12/5 -2014

Carl Magnus Kollberg
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Björkhagen i Kungsbacka
Org.nr. 769621-1353

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Björkhagen i Kungsbacka 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

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 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.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Björkhagen i Kungsbacka 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

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

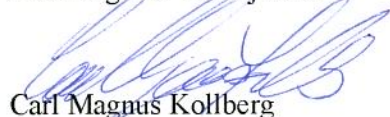
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 12 maj 2014



Carl Magnus Kollberg
Auktoriserad revisor