

Årsredovisning 2014

Brf Björkhagen i Kungsbacka



Brf Björkhagen i Kungsbacka
Org nr 769621-1353

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2010-02-22 hos bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kungsbacka Skårby 3:39 i Kungsbacka kommun vilken förvärvades 2010. Fastigheten består av 2 flerbostadshus med nybyggnadsår 2010 och värdeår 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6215 kvm och fördelat på 92 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	131 664 826 kr
Anskaffningsvärde mark	73 797 674 kr
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	14 400 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	82 400 000 kr
Lokaler	0 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2014 påbörjat ett arbete med ny hemsida och ansvarsfördelning inom styrelsens olika poster. Vi har även beslutat att föreningen skall använda sig av K2 redovisningsregelverk med linjär avskrivning av byggnaden. Styrelsen har även anlitat Sustend AB för att ta fram en underhållsplan för föreningens fastighet.

Ett servitut avtal har upprättats mellan Brf Björkhagen och Kungsbacka kommun ang. torget på Mor Elenoraväg och gemensamma vägar på Mor Elenoras väg samt Mor Charlottats väg, Securitas har anlitats för att sköta felparkeringar inom området och skyltar för boendeparkering är uppsatt.

Ett nytt avtal med Kungsrikets fastighets service har undertecknats för 2015. Samt ett nytt avtal med Fortum elbolag i båda fallen blev det en förbättring av priser, och föreningen har fortsatt miljövänlig el.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Målning av träpartier på balkonger och altaner är planerade under 2015.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	136
Antal tillkommande medlemmar	33
Antal avgående medlemmar	36
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	133

Under året har 28 överlåtelse av bostadsrättslägenhet skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2014 <u>Utfall</u>	2015 <u>Prognos</u>
IB Likvida medel	1 995	2 488
Årets resultat	-565	-584
varav bokförda avskrivningar	1 113	1 113
Övriga förändringar BR	-55	
UB Likvida medel	2 488	3 017

I redovisat resultat ingår kostnader för planerat underhåll med 0 tkr.

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 247 tkr enligt stadgar för 2014. För 2015 är prognos att avsättning skall ske enligt underhållsplan om 600 tkr.

Planerat underhåll

	Senast utfört/ <u>byggnadsår</u>	Åtgärd planerad <u>till år</u>	Planerad <u>utgift tkr</u>
Fasad	2011	2015	130 000

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Markus Pipusch	Ordförande	
Ruben Albertsson	V.Ordförande	
Claudia Larsson	Sekreterare	
Birgitta Tegenstrand	Kassör	
Eva Johannesson	Ledamot	
Mattias Engblom	Ledamot	
Martin Andreasson	Ledamot	
Robert Smiht	Suppleant	avgått

Revisorer

Carl Magnus Kollberg	Auktoriserad	Moore Stephens KLN AB
----------------------	--------------	-----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-15.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Höjning av årsavgifterna skedde med 3% den 1 januari 2013 och hyran höjdes då också med 100 kr/månad till 300 kr/månad.

Skatter

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

Kommentarer

En stor besparing har skett i räntekostnaderna då omförhandling av våra två stora lån på Handelsbanken har skett vilket gör att föreningen får en ännu bättre ekonomi.

Ekonomin ser bra ut.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	4 516	4 532	4 331	817
Resultat efter finansiella poster	tkr	-565	268	68	133
Soliditet	%	66,7	66,7	66,8	69,1

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	54 354
Årets resultat före förändring av yttre fond	-564 778
Årets avsättning till yttre fond	-247 000
Totalt	<u>-757 424</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-757 424
Totalt	<u>-757 424</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		4 515 883	4 531 886
Övriga rörelseintäkter		-	150
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>4 515 883</u>	<u>4 532 036</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-1 476 605	-1 443 078
Övriga externa kostnader		-157 483	-167 876
Personalkostnader	1	-52 087	-86 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 112 856	-176 747
Summa rörelsekostnader		<u>-2 799 031</u>	<u>-1 874 589</u>
<i>Rörelseresultat</i>		1 716 852	2 657 447
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 612	20 321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 288 242	-2 409 484
Summa finansiella poster		<u>-2 281 630</u>	<u>-2 389 163</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-564 778	268 284
<i>Resultat före skatt</i>		-564 778	268 284
<i>Årets resultat</i>		<u>-564 778</u>	<u>268 284</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	204 001 879	205 114 735
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		204 001 879	205 114 735
Summa anläggningstillgångar		204 001 879	205 114 735
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 563	1 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		158 646	134 956
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		182 209	136 144
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 487 936	1 994 962
<i>Summa kassa och bank</i>		2 487 936	1 994 962
Summa omsättningstillgångar		2 670 145	2 131 106
Summa tillgångar		206 672 024	207 245 841

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		137 850 000	137 850 000
Fond för yttre underhåll		662 000	415 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>138 512 000</u>	<u>138 265 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-192 646	-213 930
Årets resultat		-564 778	268 284
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-757 424</u>	<u>54 354</u>
Summa eget kapital		<u>137 754 576</u>	<u>138 319 354</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	68 000 000	68 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>68 000 000</u>	<u>68 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	5 578
Leverantörsskulder		359 359	275 738
Övriga skulder		-	21 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		558 089	623 313
Summa kortfristiga skulder		<u>917 448</u>	<u>926 487</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>206 672 024</u>	<u>207 245 841</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	68 000 000	68 000 000
----------------------	------------	------------

Summa ställda säkerheter	<u>68 000 000</u>	<u>68 000 000</u>
---------------------------------	-------------------	-------------------

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Avskrivning på byggnad har tidigare varit progressiv men fr o m 2014 tillämpas linjär avskrivning.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Personal

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	39 634	66 115
Sociala kostnader	12 453	20 773
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>52 087</u>	<u>86 888</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	205 462 500	205 350 000
- Inköp	-	112 500
Utgående anskaffningsvärden	205 462 500	205 462 500
Ingående avskrivningar	-347 765	-171 018
- Årets avskrivningar	-1 112 856	-176 747
Utgående avskrivningar	-1 460 621	-347 765
Redovisat värde	<u>204 001 879</u>	<u>205 114 735</u>

Not 3 Förändring i eget kapital

	<u>Belopp vid årets ingång</u>	<u>Förändring under året</u>	<u>Disposition enl stämma</u>	<u>Belopp vid årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	137 850 000	-	-	137 850 000
Fond för yttre underhåll	<u>415 000</u>	<u>247 000</u>	<u>-</u>	<u>662 000</u>
Summa bundet eget kapital	138 265 000	247 000	0	138 512 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-213 930	-247 000	268 284	-192 646
Årets resultat	<u>268 284</u>	<u>-564 778</u>	<u>-268 284</u>	<u>-564 778</u>
Summa fritt eget kapital	54 354	-811 778	0	-757 424
Summa eget kapital	138 319 354	-564 778	0	137 754 576

2014-12-31

2013-12-31

Fond för yttre underhåll

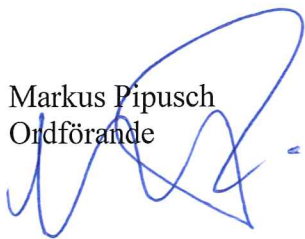
Vid årets ingång	415 000	168 000
Årets avsättning enligt stadgar/underhållsplan	<u>247 000</u>	<u>247 000</u>
Vid årets slut	<u>662 000</u>	<u>415 000</u>

Not 4 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	1,32%	2016-10-30	12 000 000	-	12 000 000
Stadshypotek	3,76%	2015-06-01	4 000 000	-	4 000 000
Stadshypotek	4,01%	2015-06-01	32 000 000	-	32 000 000
Stadshypotek	2,21%	2017-06-01	<u>20 000 000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
			68 000 000	0	68 000 000

Kungsbacka 2015-06-11

Markus Pipusch
Ordförande



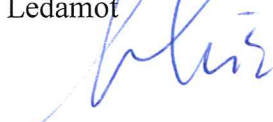
Birgitta Tegenstrand
Kassör



Eva Johannesson
Ledamot



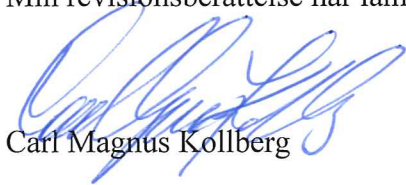
Martin Andreasson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2015-06-16.

Carl Magnus Kollberg

Auktoriserad revisor



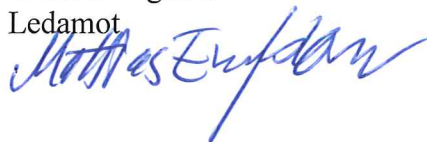
Ruben Albertsson
Vice ordförande



Claudia Larsson
Sekreterare



Mattias Engblom
Ledamot



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 2014.

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 2014 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Björkhagen i Kungsbacka för år 2014.

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.

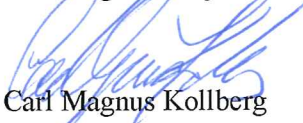
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Göteborg den 16 juni 2015



Carl Magnus Kollberg
Auktoriserad revisor