

Brf Björkhöjden, 769609-3728
c/o Riksbyggen
Box 31060
400 32 GÖTEBORG

Styrelse:

Ordförande: Svante Magnusson

Spånkullen 5, lgh nr 7, tel. 031-26 07 66, 0705-86 63 12

Sekreterare: Sven-Olof Pettersson

Spånkullen 5, lgh nr 9, tel. 031-26 38 79, 0705-44 96 70

Kassör: Lars Albinson

Spånkullen 5, lgh nr 6, tel. 0706-30 77 60

Suppleanter: Claes Nilsson, Spånkullen 9, lgh nr 30

Folke Selbenius, Spånkullen 9, lgh nr 29

1401

Årsredovisning

BRF BJÖRKHÖJDEN
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769609-3728

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- 4) Val av justeringsmän jämte rösträknare
- 5) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 6) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- 7) Fastställande av resultat- och balansräkning
- 8) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 9) Beslut om resultatdisposition
- 10) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter
- 11) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 12) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- 13) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 14) Val av valberedning
- 15) Övriga anmälda ärenden
- 16) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

| | |
|---|--------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 6 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 7 |
| Nyckeltal och diagram | Bilaga |

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF BJÖRKHÖJDEN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| | | Utsedd av | Vald t.o.m. årsstämman |
|--|----------------------|-----------|---------------------------|
| Ordinarie ledamöter | | | |
| Svante Magnusson | Ordförande | Stämman | 2015 |
| Sven-Olof Pettersson | Sekreterare | Stämman | 2014 |
| Lars Albinson | Kassör | Stämman | 2015 |
| Styrelsesuppleanter | | | |
| Folke Selbenius | | Stämman | 2014 |
| Lars-Inge Jernhem | | Stämman | 2014 |
| Ordinarie revisorer | | | |
| Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB | Auktoriserad revisor | Stämman | |
| Valberedning | | | |
| Fredd Stävhammar (sammankallande) | | Stämman | |
| Harry Åkerman | | Stämman | |
| Monir Nafari | | Stämman | |

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sävenäs 131:5 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 2 byggnader med 33 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2004.

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Total tomtarea: | 2 856 kvm |
| Total bostadsarea: | 2 470 kvm |
| Årets taxeringsvärde | 37 000 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 35 000 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 86 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Miljö

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 maj 2013. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 46 (2013-12-31)

| Resultat och ställning (tkr) | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter | 2 152 | 2 165 | 2 165 | 2 167 | 2 174 |
| Årets resultat | 255 | 241 | 228 | 437 | 323 |
| Resultat efter fondförändringar | 20 | 16 | 28 | 272 | 196 |
| Balansomslutning | 60 401 | 60 453 | 61 052 | 62 150 | 61 970 |
| Soliditet % | 62% | 62% | 61% | 59% | 59% |
| Likviditet % | 212% | 160% | 213% | 324% | 243% |
| Avgifts- och hyresbortfall % | 1,15% | 0,53% | 0,53% | 0,48% | 0,26% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 839 | 839 | 839 | 839 | 839 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 270 | 263 | 249 | 258 | 220 |
| Ränta, kr / kvm | 285 | 292 | 349 | 270 | 359 |
| Underhållsfond, kr / kvm | 653 | 557 | 466 | 385 | 319 |
| Lån, kr / kvm | 9 036 | 9 166 | 9 498 | 10 032 | 10 162 |
| Värmeförbrukning, mwh klimatkorrigerad | | | | | |
| Vattenförbrukning, kbm | | | | | |
| El, kwh | | | | | |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 3,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att sänka årsavgifterna med 4 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 840 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| ComHem AB | Kabeltv |
| BEFA | Trappstädning |
| Envac | Sopsug |
| RC Hisservice | Hissar |
| Aspliden Bygg&Service | Snöröjning, trädgårdsskötsel |

Ordförande har ordet

2013 startade med snö och kyla för att övergå i en härlig vår till en skön normalsvensk sommar och en fin höst. Med våra gemensamma goda insatser under städ- och trädgårdsdagarna våren och hösten har vi som vanligt haft en fantastisk blommande trädgård och välskött område kring våra hus. Tack till alla er som ställer upp. Snöröjning och gräsklippning har utfallit i stort som förra året.

Föreningens ekonomi är mycket god och vi har kunnat behålla vår månadsavgiftsnivå 2013 och till och med kunnat sänka med 4% inför 2014. I allt väsentligt beror detta på våra gynnsamma lånevillkor, tillrättade avgifter för parkeringsplatserna, förändring på avskrivningen av våra fastigheter och våra gemensamma insatser att sköta om Spånkullen 5-9.

Vi har under 2013 haft några reparationer av hissarna, sopsug och byte av fläktstyrenhet i ett av husen, men för övrigt inget anmärkningsvärt. Vi har tillsammans med Egnahemsbolaget genomfört en kontroll av vår fasad under hösten. Den visade på normala fuktvärden på samtliga mätpunkter utom en. Den kan vara en tillfällighet. Inga underhållsåtgärder enligt plan under 2013 och inget planerat under 2014.

Under 2013 hölls årsstämma den 21 maj. Styrelsen har haft åtta ordinarie sammanträden, ett extra ordinarie sammanträde och två städdagar. Utöver dessa har enskilda insatser i trädgård och kring området genomförts av boende (tack för det!) och styrelsen har avhållit några arbetsmöten. Vi har också satt upp en ny julgran och beställt nya nyckelbrickor som skall bytas i början av 2014.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|----------|
| Balanserat resultat | 708 349 |
| Årets resultat före fondförändring | 255 096 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -235 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 0 |
| Summa överskott | 728 444 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Extra avsättning till underhållsfond | 0 |
| Att balansera i ny räkning | 728 444 |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2013-01-01 2013-12-31 | 2012-01-01 2012-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 2 175 401 | 2 175 401 |
| Hyres- och avgiftsbortfall | 2 | - 25 000 | - 11 500 |
| Övriga förvaltningsintäkter | | 1 869 | 879 |
| | | <u>2 152 270</u> | <u>2 164 780</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 3 | - 86 202 | - 69 040 |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 19 965 | - 22 523 |
| Driftkostnader | 4 | - 666 466 | - 650 475 |
| Övriga kostnader | 5 | - 126 081 | - 106 547 |
| Personalkostnader | 6 | - 26 961 | - 26 961 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 7 | - 286 601 | - 341 339 |
| | | <u>-1 212 276</u> | <u>-1 216 885</u> |
| Rörelseresultat | | 939 994 | 947 896 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande poster | 8 | 17 956 | 15 038 |
| Statliga bostadsbyggnadssubventioner | | - | - 105 |
| Räntekostnader och liknande poster | | - 702 854 | - 721 588 |
| | | <u>- 684 898</u> | <u>- 706 655</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 255 096 | 241 241 |
| Årets resultat | | 255 096 | 241 241 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 235 000 | - 225 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | - | - |
| Resultat efter fondförändring | | 20 096 | 16 241 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 59 003 554 | 59 290 155 |
| Summa anläggningstillgångar | | 59 003 554 | 59 290 155 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 10 | 5 | – |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 24 982 | 26 429 |
| | | <u>24 987</u> | <u>26 429</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 12 | 1 050 000 | 800 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 13 | 322 892 | 336 081 |
| | | <u>322 892</u> | <u>336 081</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 397 879 | 1 162 510 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 60 401 433 | 60 452 665 |

| Belopp i kr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 14 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 35 321 000 | 35 321 000 |
| Underhållsfond | | 1 611 937 | 1 376 937 |
| | | <u>36 932 937</u> | <u>36 697 937</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 708 349 | 692 108 |
| Årets resultat | | 255 096 | 241 241 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 235 000 | - 225 000 |
| | | <u>728 444</u> | <u>708 349</u> |
| Summa eget kapital | | 37 661 381 | 37 406 286 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 15 | 22 080 000 | 22 320 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån, kortfristiga | 15 | 240 000 | 320 000 |
| Leverantörsskulder | | 44 166 | 35 368 |
| Skatteskulder | | 42 471 | 44 006 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 333 415 | 327 005 |
| | | <u>660 052</u> | <u>726 379</u> |
| Summa skulder | | 22 740 052 | 23 046 379 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 60 401 433 | 60 452 665 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 26 700 000 | 26 700 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 233 058 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader | Prog | 100 | 2103 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 073 401 | 2 073 401 |
| Hyror, p-platser | 102 000 | 102 000 |
| | <u>2 175 401</u> | <u>2 175 401</u> |

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

| | | |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 25 000 | - 11 500 |
| | <u>- 25 000</u> | <u>- 11 500</u> |

Not 3 Reparationer

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Bostäder | – | 6 564 |
| Värme | – | 8 519 |
| Ventilation | 7 613 | – |
| Elinstallationer | 16 906 | 8 537 |
| Hissar | 49 406 | 34 005 |
| Låssystem | 4 226 | 5 876 |
| Övriga installationer | 3 668 | – |
| Huskropp | – | 922 |
| Gårdar och grönanläggningar | 4 383 | 4 617 |
| | <u>86 202</u> | <u>69 040</u> |

Not 4 Driftkostnader

| | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Företagsförsäkring | 17 696 | 19 270 |
| Förvaltningsarvode | 71 034 | 68 404 |
| Kabel-TV | 46 533 | 45 184 |
| Juridiska kostnader | 225 | – |
| Arvode, yrkesrevisorer | 13 375 | 13 375 |
| Trädgårdsskötsel | 12 450 | 15 600 |
| Städning gemensamma utrymmen | 35 161 | 32 796 |
| Obligatoriska besiktningar | 7 530 | 40 310 |
| Övriga utgifter, serviceavtal energi | 13 542 | – |
| Övriga utgifter, sopsug | 8 361 | 8 234 |
| Snö- och halkbekämpning | 12 494 | 13 606 |
| Förbrukningsmateriel | 7 681 | 5 443 |
| Fordons- och maskinkostnader | 877 | 996 |
| Vatten | 54 706 | 53 539 |
| El | 21 449 | 22 364 |
| Uppvärmning | 306 955 | 272 172 |
| Sophantering och återvinning | 36 397 | 39 182 |
| | <u>666 466</u> | <u>650 475</u> |

Not 5 Övriga kostnader

| | | |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Lokalkostnader, garage | 116 846 | 104 020 |
| Lokalkostnader | 300 | – |
| Kontorsmateriel | 963 | – |
| Telefon och porto | 2 107 | 1 987 |
| Konsultarvoden | 4 425 | – |
| Bankkostnader | 540 | 540 |
| Övriga externa kostnader | 900 | – |
| | <u>126 081</u> | <u>106 547</u> |

Not 6 Personalkostnader

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvode | 21 000 | 21 000 |
| Summa | <u>21 000</u> | <u>21 000</u> |
| Sociala kostnader | 5 961 | 5 961 |
| | <u>26 961</u> | <u>26 961</u> |

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 286 601 | 341 339 |
| | <u>286 601</u> | <u>341 339</u> |

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank | 273 | 324 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 17 683 | 14 714 |
| | <u>17 956</u> | <u>15 038</u> |

Not 9 Byggnader och mark

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 61 572 804 | 61 572 804 |
| | <u>61 572 804</u> | <u>61 572 804</u> |
| Omklassificering | | |
| Byggnader | -6 350 000 | – |
| Mark | 6 350 000 | – |
| | <u>61 572 804</u> | <u>61 572 804</u> |
| Summa anskaffningsvärden | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -2 282 649 | -1 941 310 |
| | <u>-2 282 649</u> | <u>-1 941 310</u> |
| Årets avskrivning byggnader | -286 601 | -341 339 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-2 569 250</u> | <u>-2 282 649</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 59 003 554 | 59 290 155 |
| Varav | | |
| Byggnader | 52 653 554 | 59 290 155 |
| Mark | 6 350 000 | – |

2013-12-31 2012-12-31

| | | |
|------------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 37 000 000 | 35 000 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 37 000 000 | 35 000 000 |
| <i>varav byggnader</i> | 29 000 000 | 27 000 000 |

Not 10 Övriga fordringar

| | | |
|-------------|---|---|
| Skattekonto | 5 | – |
| | 5 | – |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|-------------------------------|--------|--------|
| Upplupna ränteintäkter | 1 607 | 1 100 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 11 887 | 11 632 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 11 488 | 13 697 |
| | 24 982 | 26 429 |

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | |
|-------------------------------------|-----------|---------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 1 050 000 | 800 000 |
|-------------------------------------|-----------|---------|

| | | | |
|----------|-----------|-------|------------|
| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum |
| 30 dagar | 1 050 000 | 1,90 | 2014-01-03 |

Not 13 Kassa och bank

| | | |
|------------------------------|---------|---------|
| Handkassa | 6 183 | 5 148 |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 316 710 | 330 933 |
| | 322 892 | 336 081 |

Not 14 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|--|-------------------------|------------|---------------------|------------------------|----------------|
| | Upplåtelse- avgifter | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | – | 35 321 000 | 1 376 937 | 467 108 | 241 241 |
| Extra fondavsättning enl. stämmobeslut | | | – | – | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 241 241 | - 241 241 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 235 000 | - 235 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | – | – | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | – | – | | | |
| Årets resultat | | | | | 255 096 |
| Vid årets slut | – | 35 321 000 | 1 611 937 | 473 349 | 255 096 |

Not 15 Fastighetslån

| | | |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetslån | 22 320 000 | 22 640 000 |
| Avgår nästa års amortering | - 240 000 | - 320 000 |
| Skuld vid årets slut | 22 080 000 | 22 320 000 |

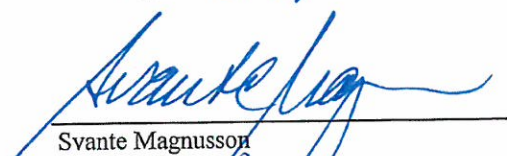
| | | | | | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|------------------|-------|-------------|-------------------|---------|----------------|-------------------|
| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
| SWEDBANK HYPOTEK | 2,94% | 2017-09-26 | 4 140 000 | | 320 000 | 3 820 000 |
| SWEDBANK HYPOTEK | 3,07% | 2014-09-22 | 9 000 000 | | | 9 000 000 |
| SWEDBANK HYPOTEK | 3,16% | 2016-02-10 | 9 500 000 | | | 9 500 000 |
| | | | 22 640 000 | | 320 000 | 22 320 000 |

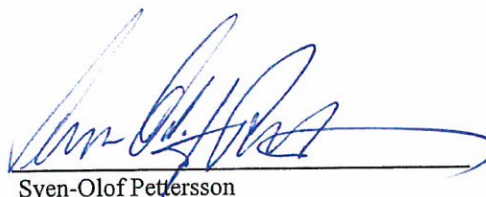
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

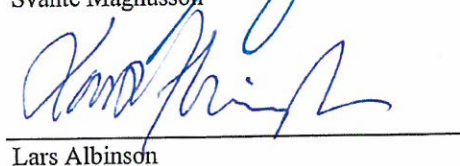
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 84 211 | 88 708 |
| Upplupna elkostnader | 1 898 | 1 897 |
| Upplupna vattenavgifter | 13 922 | 12 161 |
| Upplupna värmekostnader | 45 498 | 46 510 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 9 123 | 9 849 |
| Upplupna revisionsarvoden | 12 000 | 11 500 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 7 613 | 2 733 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 159 150 | 153 647 |
| | 333 415 | 327 005 |


Göteborg 2014-04-29


Svante Magnusson


Sven-Olof Pettersson


Lars Albinson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkhöjden, org. nr 769609-3728

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkhöjden 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 Bostadsrättsföreningen Björkhöjden 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 och föreningens stadgar.

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 6 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF BJÖRKHÖJDEN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF BJÖRKHÖJDEN i
samarbete med Riksbyggen*

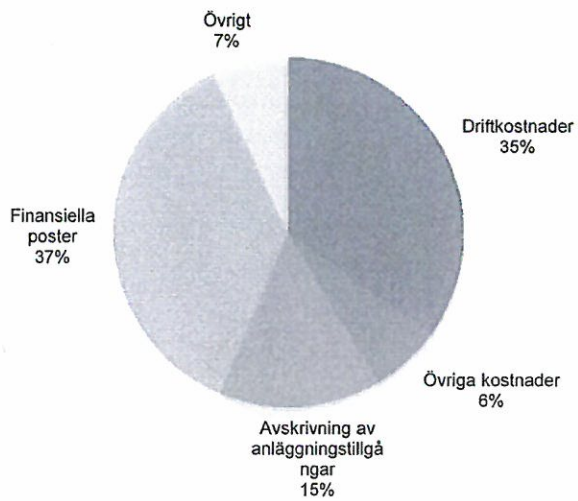
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

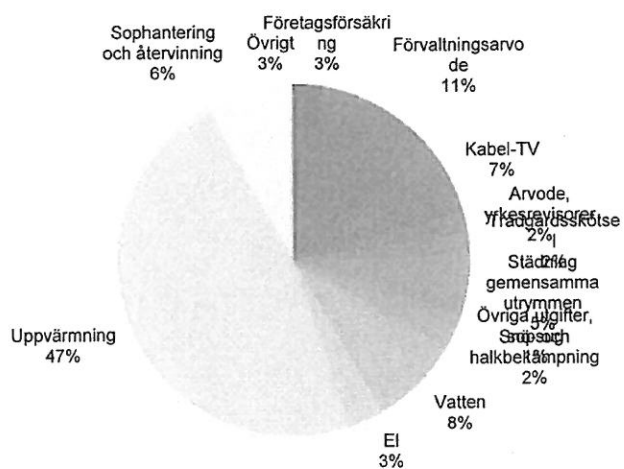
RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Nyckeltal

| Kostnadsfördelning | 2013 | 2012 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | 86 202 | 69 040 |
| Fastighetsavgift/skatt | 19 965 | 22 523 |
| Driftkostnader | 666 466 | 650 475 |
| Övriga kostnader | 126 081 | 106 547 |
| Personalkostnader | 26 961 | 26 961 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 286 601 | 341 339 |
| Finansiella poster | 702 854 | 721 693 |
| Summa kostnader | 1 915 130 | 1 938 578 |



| Driftskostnadsfördelning | 2013 | 2012 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Företagsförsäkring | 17 696 | 19 270 |
| Förvaltningsarvode | 71 034 | 68 404 |
| Kabel-TV | 46 533 | 45 184 |
| Juridiska kostnader | 225 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 13 375 | 13 375 |
| Trädgårdsskötsel | 12 450 | 15 600 |
| Städning gemensamma utrymmen | 35 161 | 32 796 |
| Obligatoriska besiktningar | 7 530 | 40 310 |
| Övriga utgifter, sopsug | 8 361 | 8 234 |
| Snö- och halkbekämpning | 12 494 | 13 606 |
| Förbrukningsmateriel | 7 681 | 5 443 |
| Fordons- och maskinkostnader | 877 | 996 |
| Vatten | 54 706 | 53 539 |
| El | 21 449 | 22 364 |
| Uppvärmning | 306 955 | 272 172 |
| Sophantering och återvinning | 36 397 | 39 182 |
| Summa driftkostnader | 666 466 | 650 475 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

2470

2470

Kr / kvm

Kr / kvm

| | | |
|------------------------------|------------|------------|
| Företagsförsäkring | 7 | 8 |
| Förvaltningsarvode | 29 | 28 |
| Kabel-TV | 19 | 18 |
| Juridiska kostnader | 0 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 5 | 5 |
| Trädgårdsskötsel | 5 | 6 |
| Städning gemensamma utrymmen | 14 | 13 |
| Obligatoriska besiktningar | 3 | 16 |
| Övriga utgifter, sopsug | 3 | 3 |
| Snö- och halkbekämpning | 5 | 6 |
| Förbrukningsmateriel | 3 | 2 |
| Vatten | 22 | 22 |
| El | 9 | 9 |
| Uppvärmning | 124 | 110 |
| Sophantering och återvinning | 15 | 16 |
| Summa driftkostnader | 270 | 263 |

