

Årsredovisning för

# **Brf Björkhagen**

769616-7886

Räkenskapsåret

**2014-01-01 - 2014-12-31**

**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 2014.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen beskattades det senaste inkomståret som äkta bostadsrättsförening.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-08, på stämman deltog 19 medlemmar.

### STYRELSE

Namn:	Uppdrag	Namn:	Uppdrag
Ann-Cathrine Möller	Ordförande	Charlotte Johannesson	Suppleant
Alva Stenqvist	Ledamot		Suppleant
Henry Andersson	Ledamot		Suppleant

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit 2 i styrelsen i förening

### Revisor

Namn	Uppdrag	Namn	Uppdrag
Thomas Appelgren	revisor		Suppleant

### Valberedning

Valberedning under året har varit Tommy Paulsson som sammankallande,

### VERKSAMHETEN

Föreningen äger 10 fastigheter med beteckningarna 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 fastigheterna 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	-	-
Totalt antal lokaler	2	82	P-platser	-	-

## Ekonomisk översikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettomsättning tkr	2 045,9	2 157,0	2 314,0	2 312,0	2 307,0
Rörelseresultat tkr	895,7	1 329,0	517,0	1 682,0	1 742,0
Resultat efter finansiella poster	-197,8	193,0	-924,0	281,0	252,0
Soliditet, %	52,5	50,6	50,5	49,0	48,9
Årsavgift bostäder / m2	561	561	571	571	571

## 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

## Väsentliga händelser under året

Under året har vi haft fem styrelsemöten varvid Bengt Brahed har deltagit vid två av dem.

En del reparationer har gjorts under året bland annat på och under balkonger.

Det har varit problem med sophantering. Medlemmarna lägger soporna i fel tunnor och sophämtarna har vägrat att tömma dem vid ett par tillfällen. Vi har gått ut med information till medlemmarna, men det tycks inte hjälpa.

De båda lägenheterna, Åldermannens gata 112 och Erik Skomakares gränd 1, som var till försäljning, är nu sålda.

Det har gjorts en rundfråga bland medlemmarna huruvida fiberinstallation skulle göras eller inte. De flesta ville att det skulle installeras. Vi har bestämt att vi skall investera i fiberinstallationen.

Vi har undersökt de olika möjligheterna och har kollat med Vellinge kommun, Canal Digital och Telia. Vi har fått ett preliminärt besked vad det skulle kosta hos Vellinge kommun, Canal Digital är inte intresserade och Telia har fortfarande inte inkommit med någon offert.

Våra lån har blivit omplacerade till betydligt lägre och för oss förmånligare räntesatser. Vi har även amorterat 1.000.000 kr på ett av lånen sedan den ena lägenheten blev såld och har nu för avsikt att amortera ytterligare då pengarna är inkomna från försäljningen av den andra lägenheten.

På grund av de mer fördelaktiga räntesatserna beslutades att avgifterna sänktes med 5 % fr.o.m. 1 januari 2015.

Väl mött på årsmötet den 28 april 2015

### 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	-274 399
årets resultat	-197 773
Totalt	-472 172
<b>Disponeras enligt följande:</b>	
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>-472 172</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 045 914	2 156 604
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 045 914</b>	<b>2 156 604</b>
<b><i>Rörelsekostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-355 465	-356 468
Reparationer och Underhåll	3	-16 465	-238 152
Förvaltningskostnader	4	-222 663	-117 329
Personalkostnader	5	-47 922	-47 665
Av/nedskrivningar	6	-507 704	-68 418
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 150 219</b>	<b>-828 032</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b>895 695</b>	<b>1 328 572</b>
<b><i>Finansiella poster</i></b>			
Övriga ränteintäkter	7	283	211
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-1 093 751	-1 135 966
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 093 468</b>	<b>-1 135 755</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-197 773</b>	<b>192 817</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-197 773</b>	<b>192 817</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	67 770 029	68 277 733
		<u>67 770 029</u>	<u>68 277 733</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>67 770 029</u>	<u>68 277 733</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		42 710	130 415
Övriga Fordringar		42 399	63 388
Övriga fordringar		51 525	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 259	33 753
Summa Kortfristiga tillgångar		<u>169 893</u>	<u>227 556</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>1 266 563</u>	<u>443 704</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 436 456</u>	<u>671 260</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>69 206 485</u>	<u>68 948 993</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 724 435	34 745 205
Upplåtelseavgifter		1 100 369	429 599
Summa bundet eget kapital		36 824 804	35 174 804
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-274 399	-467 216
Årets resultat		-197 773	192 817
Summa fritt eget kapital		-472 172	-274 399
<b>Summa eget kapital</b>		36 352 632	34 900 405
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	32 368 750	33 585 000
		32 368 750	33 585 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		342 060	249 565
Skatteskulder		6 074	6 074
Övriga skulder	12	-2 680	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		139 649	207 949
Summa Kortfristiga skulder		485 103	463 588
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		69 206 485	68 948 993

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	37 250 000	37 250 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga
<b>Summa</b>	<b>37 250 000</b>	<b>37 250 000</b>



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Fordringar

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

### Anläggningstillgångar

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

#### Nyttjandeperioder:

Byggnader	100 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

	2014	2013
<b>HYRESINTÄKTER:</b>		
Hysesintäker bostäder	-	72 598
Hysesintäker Lokaler	28 200	43 200
	<u>28 200</u>	<u>115 798</u>
<b>ÅRSAVGIFTER:</b>		
Årsavgifter bostäder	2 011 011	1 987 670
	<u>2 011 011</u>	<u>1 987 670</u>
<b>ÖVRIGA AVGIFTER</b>		
Avgifter Övrigt	-	36 590
	<u>-</u>	<u>36 590</u>
<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Diverse avgifter	6 702	16 547
Övriga extraordinära intäkter	-	-
	<u>6 702</u>	<u>16 547</u>
<b>TOTALT:</b>	<u><b>2 045 913</b></u>	<u><b>2 156 605</b></u>

### Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	-	1 500
El	20 660	44 724
Vatten & Avlopp	150 451	144 434
Avfall	60 843	43 305
Försäkringar	23 506	22 066
Kabel-TV	51 326	52 039
Fastighetsskatt	48 679	48 400
	<u><b>355 465</b></u>	<u><b>356 468</b></u>

### Not 3 Reparationer och Underhåll

	2014	2013
Reparationer	16 465	238 152
Summa Reparationer:	<u>16 465</u>	<u>238 152</u>
<b>Underhåll:</b>		
Summa Underhåll:	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>TOTALT:</b>	<u><b>16 465</b></u>	<u><b>238 152</b></u>

Större poster:

### Not 4 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	-	974
Försäljningskostnader	80 453	
Representation mm	-	600
Kontorsmaterial	434	-
Tele och Post	-	60
Kundförlust avskrivning kundfordringar	71 010	-
Revision	10 725	9 128
Kostnader Årsstämma	-	24
Kameral Förvaltning	46 989	45 680

Konsulter och övriga tjänster	9 588	57 026
Bankkostnader	3 464	3 837
	<u>222 663</u>	<u>117 329</u>

## Not 5 Personal

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	<u>44 400</u>	<u>44 500</u>
<b>Summa</b>	<b>44 400</b>	<b>44 500</b>
Sociala kostnader	<u>3 522</u>	<u>3 165</u>
<b>Summa Personalkostnader</b>	<b>47 922</b>	<b>47 665</b>

Föreningen har inga anställda.

## Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2014	2013
Byggnader och markanläggningar	<u>507 704</u>	<u>68 418</u>
<b>Summa</b>	<b>507 704</b>	<b>68 418</b>

På grund av ändrade regler för avskrivning på byggnader har föreningen ändrat sin avskrivningsplan från progressiv till rak avskrivning.

Föreningens byggnader skrivs av på totalt 100 år.

## Not 7 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2014	2013
Ränteintäkter	<u>283</u>	<u>211</u>
<b>Summa</b>	<b>283</b>	<b>211</b>

## Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2014	2013
Räntekostnader Fastighetsknutna lån	<u>1 093 751</u>	<u>1 135 966</u>
<b>Summa</b>	<b>1 093 751</b>	<b>1 135 966</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	<u>48 069 410</u>	<u>48 069 410</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	48 069 410	48 069 410
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ack avskrivningar byggnader	-345 227	-276 809
Årets avskrivning enligt plan	<u>-507 704</u>	<u>-68 418</u>
	<u>-852 931</u>	<u>-345 227</u>
	<b>47 216 479</b>	<b>47 724 183</b>
Mark	<u>20 553 550</u>	<u>20 553 550</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>67 770 029</b>	<b>68 277 733</b>

Från och med 2014 har föreningen reviderat sin avskrivningsplan till rak avskrivning.

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:	-	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 11 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	34 745 205	429 599	-	-467 216	192 817
Under året inbetalt	979 230	670 770			
Disposition enl årsstämma			-	192 817	-192 817
Årets resultat					-197 773
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 724 435</b>	<b>1 100 369</b>	<b>-</b>	<b>-274 399</b>	<b>-197 773</b>

## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2014	2013
Swedbank	2,312 %	3 månader	tillsvidare	7 880 000	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	8 673 750	8 730 000
Swedbank	2,98 %	2018-02-27	2064-11-01	8 180 000	8 220 000
SUMMA:				32 368 750	33 585 000

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2014	2013
Fastighetsinteckningar	37 250	37 250 000
Ansvarsförbindelser	<b>inga</b>	<b>Inga</b>
	<b>37 250</b>	<b>37 250 000</b>

**Underskrifter**

Ort och datum

Malmö 7/4 - 2015



Ann-Cathrine Möller



Alva Stenqvist



Henry Andersson

Min ~~Är~~ revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2015



Thomas Applegren

~~Revisor~~ Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Björkhagen

Org.nr 769616-7886

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Björkhagen för räkenskapsåret 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 2014-12-31 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 för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

### ***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 revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Malmö den 8 april 2015



---

Thomas Appelgren  
Godkänd revisor