

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björken 70

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 1999-08-06 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björken 4	1944	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.

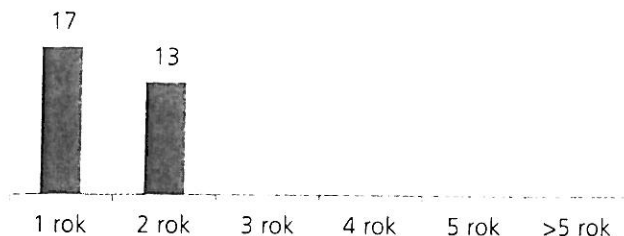
Fastighetens värdeår är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 283 m², varav 1 283 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras

Utfört underhåll	År
OVK besiktning	2013
Installation av ny Fjärrvärmeanläggning	2011
Renovering i entréplan	2009
Iordningsställande av föreningslokal	2009
Ombildande av hyresrätt till bostadsrätt	2009
Fönsterrenovering	2006
Fasad- och takrenovering	2004
Stambyte	2002

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning, trädgårdsskötsel etc	Rubb & Stubb, Firma Kennet Jansson
Besiktning av personhiss	Inspecta Sweden AB

Medlemmar

Medlemslägenheter. 30 st.

Överlåtelse under året 6 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Peter Arnerlov	Ledamot	
Mathias Pettersson	Ledamot	Avgick 2013-12-01
Anna-Kirsti Löfgren	Ledamot	
Inger Leckstrom	Ledamot	
Birgitta Carlén	Ledamot	
Mikael Schantli	Suppleant	
Maria Eriksson	Suppleant	Avgick 2013-12-01

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Natalie Hedin	Ordinarie Intern
Anders Ekegren	Ordinarie Intern
Sean Donnelly	Suppleant Intern
Ulrika Dahnell	Suppleant Intern

Valberedning

Maria Eriksson
Andreas Fröberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

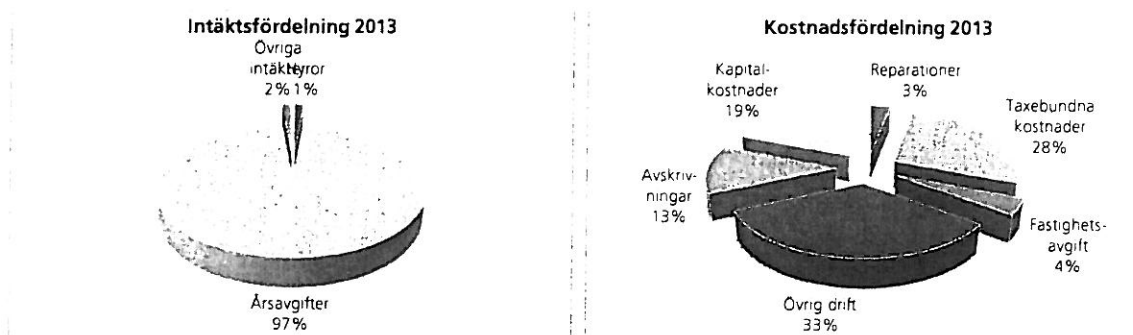
Reparation av torktumlaren samt översyn av tvättmaskin under våren
Luftavfuktaren i torkrummet renoverades under våren
Hänggrännorna rensades under hösten
Rubb & Stubb Trädgårdsskötsel AB Avtal avseende fastighetsskötsel upphörde 2013-03-31.
Firma Kennet Jansson övertog uppdraget 2013-04-01
OVK Besiktning november 2013
Städdag november 2013

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Ventilationsåtgärder i vissa lägenheter samt slutbesiktning

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 283 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	732	719	684	628
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 352	3 352	3 352	3 352
Elkostnad/m ² totalyta	24	26	34	43
Värmekostnad/m ² totalyta	120	129	130	167
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	31	28	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	129	129	96	54

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	103 544
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-650 382
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-73 800
summa ansamlad förlust	-620 638

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

770

att i ny räkning överförs

-619 868

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	952 680	938 399
Övriga rörelseintäkter		14 432	3 409
		967 112	941 807
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-84 574	-57 311
Reparationer		-26 775	-20 113
Periodiskt underhåll		-770	-124 500
Taxebundna kostnader		-239 546	-256 513
Övriga driftskostnader		-61 802	-57 400
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-36 300	-40 950
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-70 460	-73 571
Personalkostnader		-73 346	-60 003
Avskrivningar		-109 869	-109 869
		-703 443	-800 230
RÖRELSERESULTAT		263 669	141 578
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 627	5 097
Räntekostnader		-165 752	-165 552
		-160 125	-160 455
ÅRETS RESULTAT		103 544	-18 877

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	5 327 527
Maskiner och inventarier	Not 4	23 351
		<u>5 350 878</u>
		<u>5 434 175</u>
		<u>26 572</u>
		5 460 746
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Övriga långfristiga fordringar		2 800
		<u>2 800</u>
		2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 353 678	5 463 546
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Skattefordringar		4 495
Övriga fordringar		86 372
Förutbetalda kostnader	Not 5	5 715
		81 722
		5 089
		33 886
		<u>27 632</u>
		125 973
		118 938
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB		955 404
		<u>955 404</u>
		<u>764 055</u>
		764 055
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 081 377	882 993
SUMMA TILLGÅNGAR	6 435 054	6 346 539

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		29 322	29 322
Upplåtelseavgifter		1 415 775	1 415 775
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 166 531	1 217 231
		2 611 628	2 662 328
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-724 183	-756 005
Årets resultat		103 544	-18 877
		-620 638	-774 883
SUMMA EGET KAPITAL		1 990 990	1 887 445
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 300 000	4 300 000
		4 300 000	4 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		18 456	49 354
Övriga kortfristiga skulder		7 004	0
Upplupna kostnader	Not 9	23 198	31 536
Förutbetalda avgifter och hyror		95 406	78 204
		144 065	159 094
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 435 054	6 346 539
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	4 302 000	4 302 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intakter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5 - 5%	1,5 - 5%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	939 480	922 199
Hysesintäkter	13 200	16 200
	952 680	938 399

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	1 362	8 750
Fastighetsskötsel beställning	0	4 188
Fastighetsskötsel gård beställ	26 843	5 313
Snöröjning/sandning	5 263	1 500
Städning entreprenad	6 438	12 500
Mattvätt/Hyrmattor	5 614	5 265
OVK Obl. Ventilationskontroll	11 500	0
Hissbesiktning	1 534	3 322
Gemensamma utrymmen	7 316	1 281
Gård	4 764	0
Serviceavtal	12 230	14 258
Förbrukningsmateriel	1 309	934
Fordon	400	0
	84 574	57 311

Fortsättning Not 2	2013	2012
Reparationer		
Tvättstuga	1 485	0
Entré/trapphus	6 758	0
VVS	13 063	0
Ventilation	0	9 975
Hiss	0	10 138
Tak	5 469	0
	26 775	20 113
Periodiskt underhåll		
Vind	770	0
Värmeanläggning	0	124 500
	770	124 500
Taxebundna kostnader		
El	31 344	33 261
Värme	154 139	165 877
Vatten	35 432	39 452
Sophämtning/renhållning	18 631	17 923
	239 546	256 513
Övriga driftskostnader		
Försäkring	25 610	22 256
Kabel-TV	36 192	35 144
	61 802	57 400
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 300	40 950
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	950	2 020
Föreningskostnader	344	1 027
Styrelseomkostnader	2 200	0
Fritids och Trivselkostnader	726	0
Förvaltningsarvode	60 798	57 255
Förvaltningsarvoden övriga	325	0
Administration	677	2 891
Konsultarvode	0	5 938
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 440
	70 460	73 571
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	58 225	47 214
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	300	300
Sociala kostnader	14 821	12 489
	73 346	60 003
Avskrivningar		
Byggnad	94 688	94 688
Förbättringar	11 960	11 960
Inventarier	3 221	3 221
	109 869	109 869
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	703 443	800 230

Fortsättning Not 2	2013	2012
Reparationer		
Tvättstuga	1 485	0
Entré/trapphus	6 758	0
VVS	13 063	0
Ventilation	0	9 975
Hiss	0	10 138
Tak	5 469	0
	26 775	20 113
Periodiskt underhåll		
Vind	770	0
Värmeanläggning	0	124 500
	770	124 500
Taxebundna kostnader		
El	31 344	33 261
Värme	154 139	165 877
Vatten	35 432	39 452
Sophämtning/renhållning	18 631	17 923
	239 546	256 513
Övriga driftskostnader		
Försäkring	25 610	22 256
Kabel-TV	36 192	35 144
	61 802	57 400
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 300	40 950
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	950	2 020
Föreningskostnader	344	1 027
Styrelseomkostnader	2 200	0
Fritids och Trivselkostnader	726	0
Förvaltningsarvode	60 798	57 255
Förvaltningsarvoden övriga	325	0
Administration	677	2 891
Konsultarvode	0	5 938
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 440
	70 460	73 571
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	58 225	47 214
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	300	300
Sociala kostnader	14 821	12 489
	73 346	60 003
Avskrivningar		
Byggnad	94 688	94 688
Förbättringar	11 960	11 960
Inventarier	3 221	3 221
	109 869	109 869
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	703 443	800 230

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 695 900	6 695 900
Utgående anskaffningsvärde	6 695 900	6 695 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 261 725	-1 155 077
Årets avskrivningar enligt plan	-106 648	-106 648
Utgående avskrivning enligt plan	-1 368 373	-1 261 725
Planenligt restvärde vid årets slut	5 327 527	5 434 175
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	60 000	60 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 400 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	6 600 000
	24 600 000	15 600 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	24 600 000	15 600 000
	24 600 000	15 600 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	32 208	32 208
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	32 208	32 208
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 636	-2 416
Årets avskrivningar enligt plan	-3 220	-3 220
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 856	-5 636
Redovisat restvärde vid årets slut	23 352	26 572
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	21 076	18 585
Kabel-TV	9 246	9 047
Service avtal	3 564	0
	33 886	27 632

Not 6 EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	29 322	0	0	29 322
Upplåtelseavgifter	1 415 775	0	0	1 415 775
Fond för yttre underhåll	1 166 531	73 800	-124 500	1 217 231
Summa bundet eget kapital	2 611 628	73 800	-124 500	2 662 328
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-724 183	-73 800	105 622	-756 005
Årets resultat	103 544	103 544	18 878	-18 877
Summa ansamlad förlust	-620 638	29 744	124 500	-774 883
Summa eget kapital	1 990 990	103 544	0	1 887 445

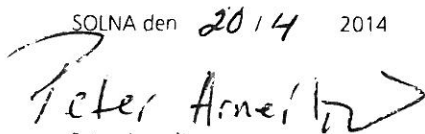
Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2013	2012
Vid årets början	1 217 231	1 170 431
Reservering enligt stadgar	73 800	46 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-124 500	0
Vid årets slut	1 166 531	1 217 231

Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag 2014-03-30
Nordea	2,370 %	4 300 000	4 300 000	
Summa skulder till kreditinstitut		4 300 000	4 300 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		4 300 000	4 300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 300 000 kr.

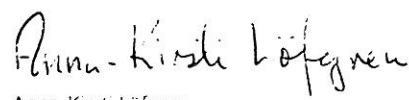
Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31
El	4 746	7 950
Varme	18 324	23 586
Sophämtning	128	0
	23 198	31 536

SOLNA den 2014 2014


Peter Arnerlov
Ledamot

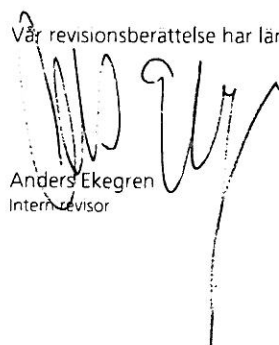

Birgitta Carlén
Ledamot


Inger Leckström
Ledamot


Anna-Kirsti Löfgren
Ledamot

Mathias Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27,4 2014


Anders Ekegren
Intern revisor


Natalie Hedin
Intern revisor

BRF Björken 70 i Solna
Revisorerna

Solna
2014-04-27

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande lagstiftning och ger härmed en rättvisande bild av föreningens resultat och i enlighet med god redovisningssed.

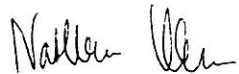
Vi tillstyrker därför

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2013

Solna som ovan

Anders Ekegren



Nathalie Hedin