Årsredovisning

BRF BIRKARLEN
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769614-3424 EB

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



allabrf.se

DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA
2015

a) Stämmans öppnande.

b) Fastställande av röstlängd.

c) Val av stämmoordförande.

d) Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare.

e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.

f) Val av rösträknare.

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.

i) Framläggande av revisorernas berättelse.

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

k) Beslut om resultatdisposition.

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.

r) Val av valberedning.

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

t) Stämmans avslutande.

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter. Jfr-talen har ej räknats om samt att nyckeltalen i förvaltiningsberättelsen ej räknats om .

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsfonden redovisas 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.

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.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

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. EB

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	100
Standardförbättringar	Rak	50
Balkonger	Rak	25
Markanläggningar	Rak	10
Inventarier/Installationer	Rak	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 573 029	1 506 953
Hyror, bostäder	503 512	497 612
Hyror, p-platser	93 450	93 450
Hyror, övriga	23 279	20 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 12 332	- 10 051
	2 180 938	2 108 364

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	19 133	15 466
Balkongtillägg	53 867	54 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	93	90
Inkassointäkter	0	180
	73 093	69 736

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	92 137	134 109
Underhåll	14 395	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	51 114	50 820
Fastighetsförsäkring	43 877	41 329
Kabel-TV	26 005	24 193
Fastighetsskötsel	0	29 480
Obligatoriska besiktningar	1 375	4 725
Snö- och halkbekämpning	72 410	106 063
Förbrukningsmateriel	12 916	9 776
Fordons- och maskinkostnader	789	0
Vatten	123 338	123 190
El	123 846	134 861
Uppvärmning	175 940	172 724
Sophantering och återvinning	56 617	56 739
	794 759	888 009

EB

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	55 252	54 476
IT-kostnader	75 240	75 240
Juridiska kostnader	0	450
Arvode, yrkesrevisorer	8 000	11 712
Möteskostnader	2 905	8 185
Övriga förvaltningskostnader	0	60
Kontorsmateriel	0	170
Konsultarvoden	43 125	5 937
Bankkostnader	0	348
Övriga externa kostnader	4 260	2 877
	188 782	159 455

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	20 000	20 000
Övriga ersättningar	713	0
Arvode vicevärd	0	2 000
Utbildning, förtroendevalda	0	500
Summa	20 713	22 500
Sociala kostnader	6 284	6 602
	26 997	29 102

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer varav män
0respektive kvinnor 0.

Not 6 Av-skrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader,balkonger	331 863	331 863
Standardförbättringar	64 196	64 196
Markanläggningar	23 453	23 453
Inventarier	3 838	3 838
Installationer	9 675	9 675
	433 025	433 025

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	467	270
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 253	3 108
Övriga ränteintäkter	99	3
	2 819	3 381

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	680 355	776 124
Övriga finansiella kostnader	1 835	1 596
	682 190	777 720

EB

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	30 773 261	30 773 261
Balkonger	585 273	585 273
Mark	2 415 564	2 415 564
Standardförbättringar	3 209 800	3 209 800
Markanläggning	234 534	234 534
	37 218 432	37 218 432
Summa anskaffningsvärden	37 218 432	37 218 432
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 450 685	-2 118 822
Standardförbättringar	- 449 357	- 385 161
Markanläggningar	- 93 815	- 70 362
	-2 993 857	-2 574 345
Årets avskrivning byggnader	- 331 863	- 331 863
Årets avskrivning standardförbättringar	- 64 196	- 64 196
Årets avskrivning markanläggningar	- 23 453	- 23 453
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 413 369	-2 993 857
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 805 063	34 224 575
Varav		
Byggnader	28 575 986	28 907 849
Mark	2 415 564	2 415 564
Standardförbättringar	2 696 247	2 760 443
Markanläggningar	117 266	140 719
Taxeringsvärden		
bostäder	22 453 000	22 453 000
Totalt taxeringsvärde	22 453 000	22 453 000
varav byggnader	*18 600 000*	*18 600 000*
Not 10 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer	115 938	96 750
	115 938	96 750
Årets anskaffningar		
Inventarier	0	19 188
	0	19 188
Summa anskaffningsvärden	115 938	115 938
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 67 725	- 58 050
	- 71 563	- 58 050
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 3 838	- 3 838
Installationer	- 9 675	- 9 675
	- 13 513	- 13 513
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 85 076	- 71 563
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 862	44 375
Varav		
Inventarier	- 7 676	15 350
Installationer	38 538	29 025

EB

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31
Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	158
Kundfordringar	50	50
	50	208
Not 12 Övriga fordringar		
Skattekonto	0	1 371
Skattefodringar	12 428	790
	12 428	2 161
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	573	396
Förutbetalda försäkringspremier	18 710	17 682
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 622	6 328
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 540	12 540
Övriga periodiserade kostnader	0	360
	38 445	37 306
Not 14 Övriga kortfristiga placeringar		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	500 000	250 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	500 000	0,75	2015-02-07

	500 000	250 000
Not 15 Kassa och bank		
Förvaltningskonto i Swedbank	384 602	342 524
	384 602	342 524

Not 16 Eget kapital	**Bundet**	**Bundet**	**Bundet**	**Fritt**	**Fritt**
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	225 666	13 511 680	264 319	-1 699 797	- 105 829
Disposition enl årsstämmobeslut				- 105 829	105 829
Avsättning till underhållsfond			0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					131 097
Vid årets slut	225 666	13 511 680	264 319	-1 805 625	131 097

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut		
Inteckningslån	22 144 813	22 309 253
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 163 828	- 165 052
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	21 980 985	22 144 201

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,16%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,12%	2015-06-01	6 182 553		60 436	5 952 680
STADSHYPOTEK AB	3,18%	2017-06-01	6 039 396			6 039 396
STADSHYPOTEK AB	3,21%	2016-01-30	1 134 997		104 004	1 030 993
STADSHYPOTEK AB	3,35%	2018-09-09	9 121 744			9 121 744
			22 478 690		**164 440**	**22 144 813**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 163 828 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 163 828kr årligen. EB

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 18 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	77 344	81 367
	77 344	81 367

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 228
Avräkning hyror och avgifter	1 270	1 100
Avräkning lån	0	15 994
	1 270	18 322

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	10 119	33 742
Upplupna elkostnader	15 065	18 066
Upplupna värmekostnader	21 994	19 473
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 662	61 326
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	104 046	163 560
	220 886	296 167

EB

allabrf.se

Luleå 2015-04-23

Helena Larsson

Peter Åkerström

Lena Modig

Magnus Sellgren

Gösta Ekman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015- 05-06

Berit Johansson
Revisor

Ingela Björklund, KPMG AB
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Birkarlen, org. nr 769614-3424

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Birkarlen 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

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 eller hon 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 BRF Birkarlens finansiella ställning per den 31 december 2014 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 BRF Birkarlen 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

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.

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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Luleå den 6/5 2015

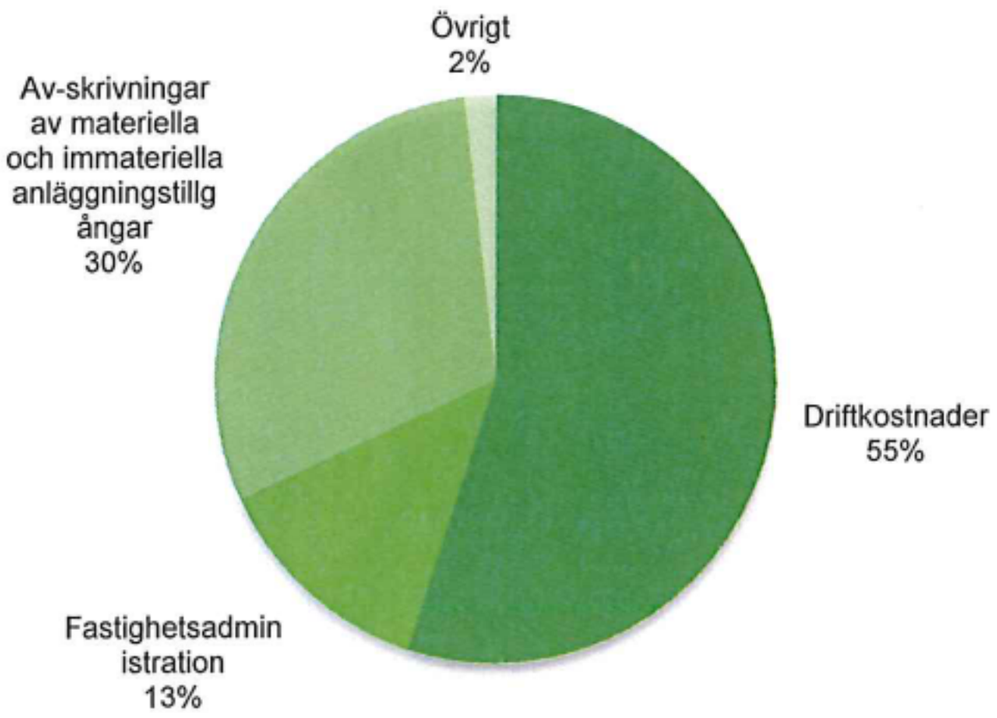
KPMG AB

Ingela Björklund
Auktoriserad revisor

Berit Johansson
Av föreningen vald revisor

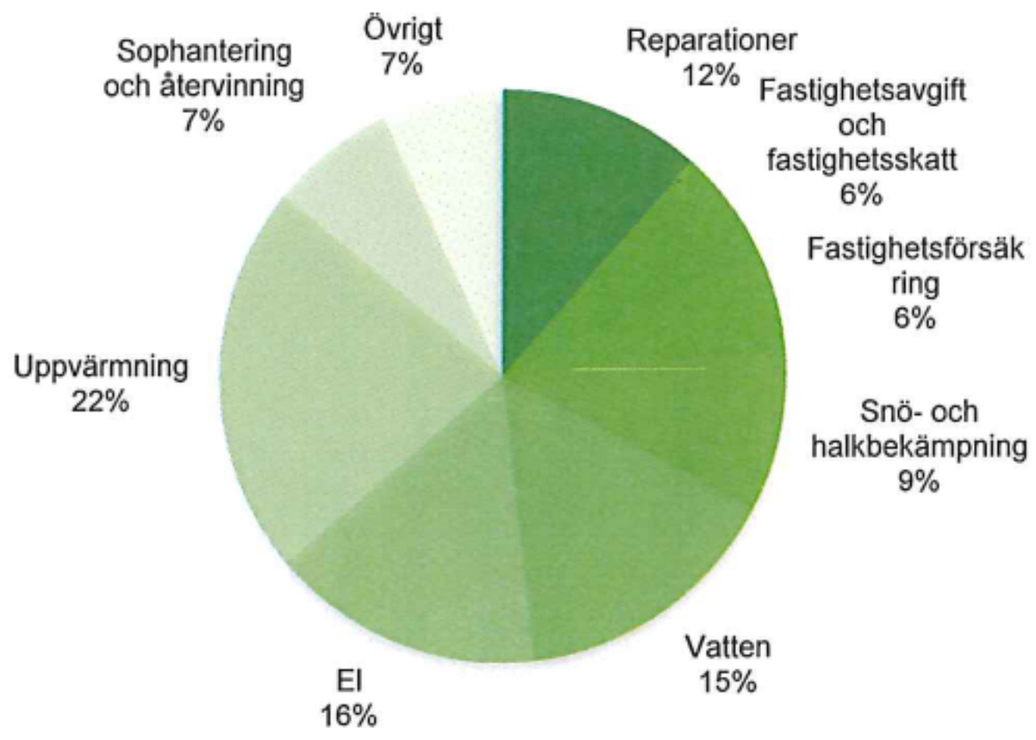
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	794 759	888 009
Fastighetsadministration	188 782	159 455
Personalkostnader	26 997	29 102
Av-skrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	433 025	433 025
Summa kostnader	**1 443 562**	**1 509 591**



allabrf.se

Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	92 137	134 109
Underhåll	14 395	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	51 114	50 820
Fastighetsförsäkring	43 877	41 329
Kabel-TV	26 005	24 193
Fastighetsskötsel	0	29 480
Obligatoriska besiktningar	1 375	4 725
Snö- och halkbekämpning	72 410	106 063
Förbrukningsmateriel	12 916	9 776
Fordons- och maskinkostnader	789	0
Vatten	123 338	123 190
El	123 846	134 861
Uppvärmning	175 940	172 724
Sophantering och återvinning	56 617	56 739
Summa driftkostnader	**794 759**	**888 009**



allabrf.se

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende. ED

allabrf.se

Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	3246	3246
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	28	41
Underhåll	4	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	16	16
Fastighetsförsäkring	14	13
Kabel-TV	8	7
Fastighetsskötsel	0	9
Obligatoriska besiktningar	0	1
Snö- och halkbekämpning	22	33
Förbrukningsmateriel	4	3
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	38	38
El	38	42
Uppvärmning	54	53
Sophantering och återvinning	17	17
Summa driftkostnader	**245**	**274**

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

allabrf.se

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.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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.

allabrf.se

BRF BIRKARLEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF BIRKARLEN 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

allabrf.se

Innehållsförteckning

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

EB

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF BIRKARLEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gammelstad 23:5 i Luleå kommun. På fastigheten finns
11 flerbostadshus och 7 småhus, där 35 st lägenheter är uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991.
Fastighetens adress är Björkelundsvägen 11-87 i Gammelstad.

Lägenhetsfördelning: **Dessutom tillkommer:**

2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	P-platser	Förråd	Bastubyggnad
14	22	2	4	48	5	1

Total bostadsarea:	3 367 m²
Årets taxeringsvärde	22 453 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 453 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Norrbotten
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 3%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 1,5% från 1 Juli 2015. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 468 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 92 tkr och planerat underhåll för 14 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningen har för avsikt att upprätta en långsiktig underhållsplan för att få koll på framtida underhållsbehov.

Förvaltning

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

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
B2 Bredband AB	Datakommunikation
AB Sappa	Kabel-TV

allabrf.se

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

		Utsedd av
Ordinarie ledamöter		
Mattias Wallström	Ordförande	Stämman
Peter Åkerström	Ledamot	Stämman
Lena Modig	Ledamot	Stämman
Emma Hempälä Fägnell	Ledamot	Stämman
Gösta Ekman	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter		
Helena Larsson		Stämman

I tur att avgå är samtliga ledamöter och suppleanter.

Ordinarie revisorer		
Berit Johansson	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisonsbolag	Stämman
Valberedning		
Mikael Kågström	Valberedning	Stämman
Maritta Korkeamäki		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre drift och reparationskostnader samt lägre räntekostnader.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 433 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 564 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011
Soliditet	35%	35%	35%	35%
Likviditet	202%	113%	69%	79%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	467	448	438	429
Driftkostnader, kr/m²	236	264	271	210
Ränta, kr/m²	203	231	250	247
Lån, kr/m²	6 577	6 626	6 675	6 765

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund. EB

allabrf.se

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 805 625
Årets resultat före fondförändring	131 097
Summa underskott	-1 674 528

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning	70 000
Ianspråktagande ur underhållsfonden	-14 395
Att balansera i ny räkning	-1 730 133
	-1 674 528

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 180 938	2 108 364
Övriga rörelseintäkter	2	73 093	69 736
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 254 031	2 178 101
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 794 759	- 888 009
Fastighetsadministration	4	- 188 782	- 159 455
Personalkostnader	5	- 26 997	- 29 102
Av-skrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 433 025	- 433 025
Summa rörelsekostnader		-1 443 562	-1 509 591
Rörelseresultat		**810 469**	**668 510**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	2 819	3 381
Räntekostnader och liknande poster	8	- 682 190	- 777 720
Summa finansiella poster		- 679 371	- 774 339
Resultat efter finansiella poster		**131 097**	**- 105 829**
Årets resultat		**131 097**	**- 105 829** EB

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	33 805 063	34 224 575
Inventarier, verktyg och installationer	10	30 862	44 375
Summa materiella anläggningstillgångar		33 835 925	34 268 950
Summa anläggningstillgångar		**33 835 925**	**34 268 950**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	50	208
Övriga fordringar	12	12428	2 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38 445	37 306
Summa kortfristiga fordringar		50 923	39 675
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	500 000	250 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	250 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	384 602	342 524
Summa kassa och bank		384 602	342 524
Summa omsättningstillgångar		**935 525**	**632 199**
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 771 450**	**34 901 149**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 511 680	13 511 680
Upplåtelseavgifter		225 666	225 666
Fond för yttre underhåll		264 319	264 319
Summa bundet eget kapital		14 001 665	14 001 665
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 805 625	-1 699 797
Årets resultat		131 097	- 105 829
Summa fritt eget kapital		-1 674 528	-1 805 625
Summa eget kapital		**12 327 137**	**12 196 040**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	21 980 985	22 144 201
Summa långfristiga skulder		21 980 985	22 144 201
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	163 828	165 052
Leverantörskulder	18	77 344	81 367
Övriga kortfristiga skulder	19	1 270	18 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	220 886	296 167
Summa kortfristiga skulder		463 328	560 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 771 450**	**34 901 149**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	28 744 000	28 744 000
Summa ställda säkerheter	**28 744 000**	**28 744 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga