ALLABRF
.SE

Årsredovisning för

Brf Björken 17

716417-6500

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Björken 17
Organisationsnummer: 716417 – 6500

Styrelsen i Brf Björken 17 får härmed avge redovisning för år 2013.

Förvaltningsberättelse

Ordinarie Föreningsstämma hölls den 15 maj 2013.

Styrelse

Bernhard Berthold (kassör)	Philip Klingspor (suppl.)
Ulrika Kjelltoft (ordf.)	Per Mellander (suppl.)
Svante Ströberg (ord.)	Karolina Rychtanek (suppl.)

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har under året varit

Gunnar Sjöstedt	Gabrielle Sjöstedt (suppl.)
Michael Möller	

Valberedning

Valberedningen har bestått av Katarina Leijon Mellander och Claire Ströberg.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Björken 17 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen äger fastigheten Björken 17.

På fastigheten finns två hus, Floragatan 22 och Stureparken 13, uppförda under åren 1885 -86.

Information om Fastigheten

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If. Som tilläggsförsäkring finns en s.k. styrelse-ansvarsförsäkring.

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering / slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2013-12-31*	*Amortering / upplåning*	*Skuldbelopp 2012-12-31*
SEB Bolån	2014-03-20	2,26%	330 250		349 250
Swedbank	2014-03-03	2,79%	500 000		500 000
Swedbank	2014-09-25	2,79%	1 450 000		1 450 000
SEB Bolån	2015-07-28	2,27%	500 000		
			3 280 250		**2 799 250**

Amortering kommande bokslutsperiod	11 000	11 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalade avg / hyror	62 594	65 664
Upplupna utgiftsräntor	6 091	5 702
Upplupet revisionsarvode	3 000	2 000
Upplupet styrelsearvode	17 000	11 000
Uppl. arb.giv.avg arvode	5 000	2 000
Fortum El	3 205	
Fjärrvärme	32 774	42 997
Övriga skulder	1 193	16 031
	130 857	**145 394**

Underskrifter

Stockholm 2014 -04-10

Ulrika Kjelltoft

Bernhard Berthold

Svante Ströberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - -
Av föreningen valda revisorer:

Gunnar Sjöstedt

Michael Möller

Underhåll

Under året har följande underhållsåtgärder utförts: - reparation av badrum på Floragatan i lgh 1002, - slamsugning av igensatt dagvattenavlopp och anslutning av stuprör till avloppet mot Stureparksgatan, - omläggning av förgården mot Floragatan, - utbyggnad av värmeslingor till stuprör mot Stureparksgatan för att förhindra återkommande istappsbildning, - lagning av fasadskada som uppstått efter isbildning mot Stureparksgatan, - spolning av avloppsstammarna i Floragatshuset samt ledning under gården. Kostnaderna för alla dessa åtgärder har belastat årets resultat direkt.

Samtidigt som omläggningen av förgården skulle staketet renoveras, men det visade sig vara bräckligt och i dåligt skick. Det är inte ekonomiskt möjligt att laga till långsiktigt godtagbart skick och upphandling av nytt staket kommer att ske under 2014. Under 2014 planeras även en fönsterrenovering i båda husen. Föreningen har upptagit lån om 500.000 kr för att bekosta arbetena.

Avgifter

Medlemmarnas årsavgifter, som sänktes fr.o.m. år 2008, beslutades förbli oförändrade även under 2013. Vid årsstämman aviserades om en höjning om 5 % inför kommande år.

Resultatdisposition

Förslaget till överföring till fond för yttre underhåll enligt nedan baserar sig på föreningens stadgar och innebär 0,3 % på anskaffningsvärdet för byggnad jämte mark.

Årets resultat	- 285.457	
Avsättning till yttre fond 2013	- 12.036	
Balanserat resultat	-2.196.717	
Styrelsen föreslår att kronor	-2.482.174	balanseras i ny räkning.

Ytterligare upplysningar om verksamheten återfinns i noter till resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-01-01-2013-12-31*	*2012-01-01-2012-12-31*
Nettoomsättning	*1*	936 249	966 437
		936 249	966 437
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*2*	-909 595	-781 068
Underhåll		-157 798	-
Avskrivningar		-71 006	-71 006
Rörelseresultat		-202 150	114 363
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*3*	716	367
Räntekostnader och liknande resultatposter	*4*	-84 023	-89 290
Resultat efter finansiella poster		-285 457	25 440
Resultat före skatt		-285 457	25 440
Aktuell skatt		-	878
Årets resultat		-285 457	26 318

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-12-31*	*2012-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	5 841 264	5 912 270
Maskiner och inventarier	*6*	11 770	11 770
		5 853 034	5 924 040
Summa anläggningstillgångar		5 853 034	5 924 040
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	500
Skattefordringar		332	-2 449
Övriga fordringar		1 935	194
		2 267	-1 755
Kassa och bank	*8*	456 933	233 184
Summa omsättningstillgångar		459 200	231 429
SUMMA TILLGÅNGAR		6 312 234	6 155 469

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-12-31*	*2012-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*9*		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 079 226	3 079 226
Upplåtelseavgifter		2 114 042	2 114 042
Fond för yttre underhåll		156 724	144 688
		5 349 992	5 337 956
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 196 717	-2 210 999
Årets resultat		-285 457	26 318
		-2 482 174	-2 184 681
Summa eget kapital		2 867 818	3 153 275
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	3 280 250	2 799 250
		3 280 250	2 799 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		32 953	56 360
Övriga skulder		356	1 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*11*	130 857	145 394
		164 166	202 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 312 234	6 155 469

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter för egna skulder		
SEB Trygg	458 000	458 000
Swed-bank	1 404 112	1 404 112
Eget förvar	530 525	530 525
Swed-bank	1 095 888	1 095 888
Summa	**3 488 525**	**3 488 525**

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekomendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematisk över den bedömda nyttjandetiden.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

Anläggningstillgångar	*% per år*
-Byggnad och ombyggnad	1%
-Maskiner	5-20%

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar med minst 0,3% på byggnadens anskaffningsvärde efter att beslut tagits på föreningsstämman. Fonden redovisas sedan efter Bokföringsnämndens allmänna råd under bundet eget kapital.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	*2012*
Årsavgifter	883 824	883 824
Hyror	28 800	30 900
Övriga intäkter	23 625	51 713
Summa	**936 249**	**966 437**

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	179 975	199 606
Reparationer	170 426	59 601
El	52 599	34 773
Uppvärmning	257 273	249 844
Vatten	18 680	18 763
Sophämtning	37 810	34 828
Försäkringspremier	62 439	57 671
Fastighetsavgift bostäder	21 780	24 570
Övriga fastighetskostnader	3 207	2 214
Kabel TV	22 758	27 634
Styrelsearvoden	17 000	11 000
Sociala avgifter	5 174	2 173
Revisionsarvoden	3 000	2 000
Förvaltningsarvode	49 420	47 672
Övr externa tjänster	8 054	8 719
Summa	**909 595**	**781 068**

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	713	344
Ränteintäkter skattefria	3	23
Summa	**716**	**367**

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	84 023	89 290
Summa	**84 023**	**89 290**

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2013	*2012*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	2 448 555	2 448 555
-Mark	1 563 538	1 563 538
Ombyggnad		
-2002, Balkonger , 1%	787 051	787 051
-2003, Fasadrenovering , 1%	1 104 771	1 104 771
-2010, Rökkanaler, 1%	840 875	840 875
Byggnadsinventarier		
-2008 , Fjärrvärmecentral, 5%	383 875	383 875
	7 128 665	7 128 665
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 216 395	-1 145 389
-Årets avskrivning enligt plan	-71 006	-71 006
	-1 287 401	-1 216 395
Redovisat värde vid årets slut	**5 841 264**	**5 912 270**
Taxeringsvärde		
Byggnader	18 600 000	17 800 000
Mark	32 000 000	32 000 000
	50 600 000	49 800 000
Bostäder	50 600 000	49 800 000
	50 600 000	49 800 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 733	21 733
-Reglerutrustning, 1989, 5%	40 407	40 407
-Torktumlare, 2005, 20%	16 450	16 450
-Tvättutrustning, 2007, 20%	166 313	166 313
Hissmotorer, 1988, 5%	106 053	106 053
	350 956	350 956
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-350 956	-350 956
	-350 956	-350 956
Summa maskiner & inventarier	**-**	**-**
Konst (avskrives ej)	11 770	11 770
Totalt bokfört värde	**11 770**	**11 770**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

RPS Stureparken	1 300	
	1 300	**-**

Not 8 Kassa och bank

Handkassa	1 000	1 000
SHB Avräkningskonto FASTO	455 933	232 184
	456 933	**233 184**

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			*Fritt eget kapital*		
	Insatser	*Upp-låtelse avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	3 079 226	2 114 042	144 688	-2 210 999	26 318	3 153 275
Disposition enligt stämmobeslut			12 036	14 282	-26 318	
Årets resultat	-	-			-285 457	-285 457
Belopp vid årets utgång	**3 079 226**	**2 114 042**	**156 724**	**-2 196 717**	**-285 457**	