Brf Björken 1
Org nr 769615-8794

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 6
- balansräkning 7
- tilläggsupplysningar 9
- noter 10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Björken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Björken 1 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Aklejan 2 i Örebro kommun med adress Lertagsgatan 60. Inflyttning skedde under hösten 2011. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-01-26.

Styrelse
Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 4 suppleanter.
Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ledamöter:	*Vald t.o.m. årsstämman:*
Erik Svensson	2016
Morteza Arabi	2016
Jenny Tinnfält	2016
Karina Johansson	2015
Lars-Ove Eriksson	2015

Suppleanter:	*Vald t.o.m. årsstämman:*
Fredrik Kristoffersson	2015

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av Erik Svensson och Morteza Arabi i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 (8) protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 53 326 kr (inkl. sociala avgifter) enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.
- Styrelsen kan kontaktas via mail: brf.bjorken@gmail.com

Revisorer
Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor
Deloitte AB

Valberedning
Birgitta Langer

Föreningens byggnad
På föreningens fastighet finns det uppfört ett flerbostadshus i åtta våningar med totalt 32 bostadsrättslägenheter, total boarea 2 365 kvm. Föreningen disponerar över 28 parkeringsplatser varav 14 i carport.

Lägenhetsfördelning:
10 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök
7 st 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

I fastigheten finns värmecentral, undercentral, elrum, fläktrum, en hiss, postboxar, barnvagnsrum, städrum och fastighetsförråd.

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning som omfattar cykel- och gångvägar, belysning, körytor, parkeringsplatser, carportar, miljöbodar, cykelrum, grönytor samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningen är registrerad debiteras en särskild ersättning om 80 000 kr per år i enlighet med särskilda bestämmelser i entreprenadkontraktet med JM AB.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, felanmälan, underhållsplan
E.ON	El och fjärrvärme
JM AB	Avgift till gemensamhetsanläggning
Telia	Internet
Örebro kommun	Vatten/avlopp, avfall
IL Recycling	Sophantering
TS Lokalvård AB	Städ
KTC Control AB	Larmsystem undercentral
Minol	Vattenavläsningar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 189 258 kr före avsättning till underhållsfonden vilket är betydligt lägre än budgeterat. Detta beror främst på ökade avskrivningar på byggnader enligt nya redovisningsregler från och med 2014-01-01. Föreningens avskrivning 2014 uppgår till 488 tkr att jämföra med 2013 då avskrivningen uppgick till 52 tkr, en skillnad på 436 tkr.

Årsavgifter
Under 2014 har årsavgifterna varit oförändrade.
Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 4 % från och med 1 januari 2015 på grund av de ökade kostnaderna för avskrivning. Dessutom höjs avgiften för tv/tele/bredband till 220kr/månad då avtalet med Telia förnyats och hastigheten på bredband har höjts. Hyror för parkering och carport ändras ej.

Underhållsplan
Under 2014 har en underhållsplan upprättats med hjälp av Egeryds Fastighetsförvaltning AB. Planen kommer uppdateras årligen och ligga till grund för styrelsens budgetarbete samt beslut om avsättning till och ianspråktagande av föreningens yttre underhållsfond. För 2014 sätter dock föreningen av enligt tidigare beslut som grundats på föreningens stadgar och motsvarar minst 25 kr/kvm boarea.

Planerat underhåll
Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år förutom OVK-besiktningar under 2015 och 2018. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 1163 tkr för den närmaste 10-årsperioden.

Verksamhet under och efter året
Under 2014 har buskar planterats runt uteplatserna. Denna kostnad har aktiverats som markanläggning. I övrigt har mindre reparationer skett av radiatorer, belysning, larm från undercentralen, vattenläcka tak. Dessutom har man införskaffat filter till alla lägenheter. White Arkitekter AB har anlitats för att rita på inglasningar av uteplatser.

Under kommande år planerar man att sätta upp staket runt tomten.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade 43 (44) medlemmar vid årets slut.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 (2) överlåtelser skett varav en genom bodelning. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet, f.n. 1113 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av prisbasbeloppet, f.n. 445 kr/pantsättning.

I december bjöd styrelsen in till glöggkväll.

allabrf.se

FLERÅRSÖVERSIKT

	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	1 702	1 700	1 666
Resultat efter finansiella poster tkr	-189	284	221
Fond för yttre fastighetsunderhåll tkr	118	59	
Årsavgift kr per m² bostadsyta (exkl. förbrukningsavg.)	610	610	610
Lån kr per m² bostadsyta	8 676	8 784	8 892
Soliditet %	69	69	68
Likviditet %	62	70	54

Definitioner nyckeltal:
Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara >100%.
Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	446 281
Årets resultat	-189 258
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgarna	-59 125
Återstår till föreningsstämmans förfogande	197 898

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	197 898
	197 898

allabrf.se

Resultaträkning	**Not**	**2014**	**2013**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 702 014	1 699 647
Summa rörelseintäkter		1 702 014	1 699 647
Rörelsekostnader			
Drifts- fastighetskostnader	2	-673 825	-581 885
Personalkostnader och arvoden	3	-53 326	-56 970
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	4, 5	-490 107	-52 000
Summa rörelsekostnader		-1 217 258	-690 855
Rörelseresultat		484 756	1 008 792
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 955
Räntekostnader och liknande resultatposter		-674 014	-726 415
Summa finansiella poster		-674 014	-724 460
Resultat efter finansiella poster		-189 258	284 332
Årets resultat		-189 258	284 332

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2014-12-31**	**2013-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	66 470 196	66 958 115
Markanläggning	5	41 562	-
Summa anläggningstillgångar		66 511 758	66 958 115
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	45 259	39 044
Summa kortfristiga fordringar		45 259	39 044
Kassa och bank		358 531	313 316
Summa omsättningstillgångar		403 790	352 360
Summa tillgångar		66 915 548	67 310 475

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2014-12-31**	**2013-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 780 000	45 780 000
Fond för yttre underhåll		118 250	59 125
Summa bundet eget kapital		45 898 250	45 839 125
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		387 156	161 949
Årets resultat		-189 258	284 332
Summa fritt eget kapital		197 898	446 281
Summa eget kapital		46 096 148	46 285 406
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	20 164 880	20 519 880
Summa långfristiga skulder		20 164 880	20 519 880
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	355 000	255 000
Leverantörsskulder		46 787	39 819
Övriga skulder		22 396	34 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	230 337	175 796
Summa kortfristiga skulder		654 520	505 189
Summa skulder		20 819 400	21 025 069
Summa eget kapital och skulder		66 915 548	67 310 475
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		21 285 000	21 285 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Brf Björken 1 årsredovisning har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då föreningen tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Denna bristande jämförbarhet påverkas dessutom av att Brf Björken 1 har bytt ekonomisk förvaltare sedan årsredovisningen 2013.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan på 100 år från byggåret 2011. I enlighet med de nya k-regelverken sker avskrivning fr.o.m. 2014 enligt en linjär plan men fortfarande på 100 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Markanläggning	20 år
Installationer	10 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fastighetsavgift/skatt
Byggnaden färdigställdes 2011 och har därmed åsatts värdeår 2011. Enligt nu gällande regler är bostadslägenheterna helt befriade från fastighetsavgift i fem år efter värdeåret och därefter gäller halv fastighetsavgift under år 6-10. Från och med år 11 utgår full fastighetsavgift.

Eget kapital
Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

allabrf.se

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Hyresint garage/p-platser	158 025	155 400
Årsavgifter bostäder	1 441 980	1 441 983
Hyres-/avg.bortfall parkering	-3 175	-1 538
Avgiftsrabatt	-175	-
Vattenavgift	16 395	18 805
Bredband/Internet	76 800	79 872
Öresutjämning	-1	-
Återförda reserveringar	-	5 125
Övriga rörelseintäkter	12 165	-
	1 702 014	1 699 647

allabrf.se

Not 2 Drifts- fastighetskostnader

	2014	2013
Städning	36 000	-
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 454	36 667
Övriga utg. för köpta tjänster	19 415	-
Rep bostäder	1 090	-
Rep gemensamma utr	21 145	24 765
Fastighetsel	103 496	91 467
Fjärrvärme	68 617	76 565
Vatten och avlopp	37 446	34 794
Sophämtning	45 356	40 384
Fastighetsförsäkringar	11 364	11 270
Avgift till gemensamhetsanl.	80 000	80 000
Övrigt	6 845	830
Förbrukningsinventarier	-	14 930
Förbrukningsmaterial	5 404	90
Datakommunikation	75 414	75 404
Revisionsarvoden	10 125	15 000
Kostnader för föreningsmöten	-	13 598
Förvaltningsarv grundavtal	70 008	55 000
Övriga förvaltningskostnader	35 127	1 361
Konsultarvoden	41 900	6 300
Bankkostnader	619	-
Övriga externa kostnader	-	3 460
	673 825	581 885

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	2014	2013
Årsarvode, fast	30 217	44 807
Sammanträdesarvode	13 568	-
Arb.givaravg löner/ersätt	9 541	12 163
	53 326	56 970

Föreningen har ingen anställd personal.

allabrf.se

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	47 434 880	47 434 880
Anskaffningsvärde mark	19 630 000	19 630 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 064 880	67 064 880
Ingående ackumulerade avskrivningar	-106 765	-54 765
Årets avskrivningar	-487 919	-52 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-594 684	-106 765
Utgående redovisat värde byggnader och mark	66 470 196	66 958 115
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
	34 000 000	34 000 000

Not 5 Markanläggning

	2014-12-31	2013-12-31
Inköp markanläggning, plantering av häck	43 750	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 750	0
Avskrivningar	-2 188	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 188	0
Utgående restvärde enligt plan	41 562	0

allabrf.se

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 862	9 392
Upplupna intäkter	5 307	12 614
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 502	-
Förutbetald avgift internet	12 588	-
Övriga fordringar	-	17 038
Summa	45 259	39 044

Not 7 Eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2013-12-31	22 996 000	22 784 000	59 125	161 949	284 332
Balansering av föregående års resultat				284 332	-284 332
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna			59 125	-59 125	
Årets resultat					-189 258
Eget kapital 2014-12-31	22 996 000	22 784 000	118 250	387 156	-189 258

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	2,71	2015-10-12	85 000	6 137 440
SBAB	1,38	2015-12-04	85 000	637 440
SBAB	1,79	2019-12-13	70 000	4 000 000
SBAB	1,50	2017-12-13	30 000	1 500 000
SBAB	3,72	2016-12-05	85 000	8 245 000
Totalt			**355 000**	**20 519 880**

Om fem år beräknas den totala skulden uppgå till 18 700 000.

allabrf.se

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	49 594	59 048
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	137 146	91 695
Upplupna revisionsarvoden	14 000	15 000
Upplupen fjärrvärme	17 510	10 053
Upplupen el	10 430	-
Upplupen kostn sophantering	1 657	-
Summa	230 337	175 796

Örebro 2015-03-19

Erik Svensson
Ordförande

Morteza Arabi

Jenny Tinnfält

Karina Johansson

Lars-Ove Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-23

Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor
Deloitte AB

allabrf.se

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Björken
Organisationsnummer 769615-8794

Rapport om årsredovisningen
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björken för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 Björkens 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 Björken för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

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
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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 23 mars 2015
Deloitte AB

Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor