

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Björken 2

716411-1689

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björken 2, med säte i KARLSTAD, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Björken 2 (716411-1689) får härmed avlämna redovisning för föreningens förvaltning under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Verksamheten.

Brf Björken 2 är en privat bostadsrättsförening som äger och förvaltar fastigheten Karlstad Björken 2 med adress Sandbäcksgatan 17 A - D, 653 40 Karlstad. Föreningen bildades 1983-05-17, men det första verksamhetsåret var 1988. Fastigheten uppfördes 1905 och består av gatuhus (entré A, B) med tillbyggnad (C) samt gårdshus (D).

Fastigheten innehåller 23 lägenheter med en total boyta om 1.835 kvm.

Fördelning: 10 st 1 rok, 42 - 58 kvm, varav 1 hyreslägenhet på 49 kvm
 7 st 2 rok, 65 - 90 kvm
 2 st 3 rok, 102 - 124 kvm
 4 st 4 rok, 121 - 151 kvm

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 585 kr/kvm.

Lägenheterna är mycket eftertraktade på grund av husets centrala läge och med älvutsikt i stadsdelen Klara. Dessutom är sekelskifteskaraktären i många lägenheter väl bevarad.

Vi anlitar bokföringsfirma för den löpande bokföringen och bokslutsarbetet.
I övrigt handhar styrelsen den ekonomiska och tekniska förvaltningen.

Styrelsen bedömer att den ekonomiska ställningen och likviditeten i föreningen är god.

Lägenhetsöverlåtelse.

En lägenhetsöverlåtelse har skett under året och den nya medlemmen är:
Lgh nr 10, Carl Lyrenberg.

K-märkning m m

Karlstads kommun har i september 2012 på sin hemsida under "Kulturmiljöprogrammet" lagt ut områdesbeskrivningar, bland annat av stadsdelen Klara. En bebyggelseantikvarier har i samråd med en referensgrupp med representanter från Värmlands Museum, länsstyrelsen och kommunen inventerat kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader. Mest intressant för oss är vilka slutsatser man kommit till beträffande enskilda byggnaders eller områdets kulturhistoriska men också konstnärliga och miljömässiga värden, vilka skyddas av PBL 8:13. På en karta markeras husen i Klara med olika färger. För Björken 2 anges **Röd - Särskilt värdefull byggnad**, förvanskningsskydd enligt plan- och bygglagen. Utdrag ur texten:

”Värde motivering: Flerbostadshus i den blandstil som var populär under 1890-talet och några år in på 1900-talet med välbevarad gatufasad.

Av särskilt värde är fasaden mot gatan med den tidstypiska kombinationen synligt tegel- och putsade ytor. Karaktäristiskt är bottenvåningens rusticerade (stenimiterande) puts och de ovanliggande våningarnas synliga tegel i kombination med slätputsade lister, omfattningar och hörnkedjor. Också balkongerna med sina smidda räcken och stöttor samt synliga bärande järnbalkar har mycket höga arkitektoniska värden. Förutom att de utgör en viktig del av fasadens helhetsbild uppvisar även de smidda räckena och stöttorna höga estetiska värden och en stor hantverksmässig kvalitet. Viktigt för upplevelsen av gatufasaden är också fönstren med sin mörka färgsättning och relativt ursprungliga utseende med tre lufter och T-format post.

Byggnaden med sina arkitektoniska kvaliteter och distinkta uttryck har även ett mycket högt miljöskapande värde och är en av de byggnader som ger karaktär åt den annars ganska anonyma bebyggelsen längs gatan. Bebyggelsen längs Sandbäcksgatan berör inte bara de som rör sig längs gatan, utan även alla de som rör sig i promenadstråket längs Museigatan och vidare upp i Museiparken och Sandgrundsparken på andra sidan Klarälven.

Byggår: 1903

Byggnadstyp: Historiserande och eklektiska stilar, Tegelarkitektur

Arkitekt: Jonson och Petterson

Byggherre:

Byggnadsbeskrivning: Gult, flerfamiljshus med fyra våningar, vind och källare. Putsad bottenvåning och gult tegel med putsade detaljer på våning två till fyra.

Förändringar: På gatusidan är fönstren bytta och taket har fått fler och större takkupor. Gårdssidan är tilläggsisolerad med bytta fönster och dörrar.”

Så långt Karlstads kommuns hemsida.

Vad man helt glömt bort trots bildmaterial är de två ”takprydnaderna” runt vindsvåningarnas fönster, så kallade frontespisar, vardera omgiven av två urnor. I övrigt kan man bara hålla med om de berömda beskrivningarna.

Historik över tidigare renoveringsåtgärder m m i fastigheten.

Rotrenovering utfördes av tidigare ägare under **mitten av 1980-talet**. Två vindslägenheter byggdes **1990-91**. På gatuhuset gjordes fasadrenovering och balkongreparationer **1998**. Därefter har samtliga trapphus och tvättstugan renoverats och ommålats, skorstenar har renoverats och spolning av avloppsstammar har utförts.

Under år **2007** utfördes takomläggning på hus C och värmekabelinstallation i takrännor och stuprör. Under år **2008** utfördes hissreparationer, bland annat byte av linor och reglersystem. Gallergrind monterades i portalen mot Sandbäcksgatan. Byte av nyckelsystemet i hela fastigheten. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med godkänt resultat. Brandskyddskontroll av fastigheten med godkänt resultat. Sotning av kakelugnar har gjorts och det finns protokoll för varje eldstad. Energideklaration är utförd med godkänt resultat. Radonmätning är utförd med godkänt resultat. Värmesystemet har kontrollerats och injusterats efter nya beräkningar av rörfirman YIT. Fastigheten är ansluten till ComHem för TV, telefoni och bredband.

Under år **2009** utfördes i enlighet med upprättad 10-årig underhållsplan målningsarbeten på gatuhusets yttertak. Efter stopp i en avloppsledning under jord utfördes renovering och utbyte av vissa delar av avloppssystemet.

År **2010** har våra renoveringskostnader begränsats till underhållsmålning av balkonger och byte av en tvättmaskin.

Under år **2011** utfördes fönstermålning mot Sandbäcksgatan.

Kommunen har under året byggt om Sandbäcksgatan. I samband därmed utbyttes alla ledningar i gatan såsom fjärrvärme, avlopp, vatten m m. Kommunen har krav på oss att ordna med dagvattenseparering, dvs att skilja ut dagvattnet (regnvatten) från spillvattnet (avlopp). Under år **2012** har en översyn och vissa reparationer gjorts på taket mot Sandbäcksgatan.

Sopuset har rivits och ett staket har uppförts mot granntomten i söder. Samtidigt gjordes rabatten i ordning och där planterades även träd och buskar.

Sotning har utförts i befintliga godkända kakelugnar.

Vi råkade tyvärr ut för en vattenskada i en lägenhet på grund av att en avloppsstam blev igensatt och sprack. Kostnaden för återställandet täcks av försäkringar.

Under år **2013** gjordes fönstermålning enligt anbud mot innergården för hus A, B och C.

Diverse fasadreparationer utfördes mot Sandbäcksgatan. Vi fick från kommunen ersättning för vissa skador uppkomna vid Sandbäcksgatans ombyggnation år 2011.

Inga större reparationer utfördes under **år 2014**. Den enskilt största utgiftsposten var uppförandet av nytt sopkärlskåp för ca 27.000 kr.

Renoveringar år 2015.

OVK-besiktning har utförts under våren 2015.

Under januari - februari utfördes dagvattenseparering och i samband därmed också utbyte av samtliga avloppsledningar och brunnar på innergården och i portalen mot gatan. Samtidigt tätades och isolerades grundmurarna och dräneringsledningar lades utefter källarväggarna. All befintlig ytbeläggning har borttagits och ny beläggning i form av asfalt och gatsten har utförts under våren 2015. Nya utelampor har installerats, tre uteplatser har färdigställts med möbler och växter. Ett nytt cykelgarage har byggts.

Diverse putslagningar har utförts på fasaderna mot innergården, på gårdshusets gavel och mot Sandbäcksgatan. Golvet i tvättstugan har ommålats. Kostnaden för alla dessa arbeten har hållit sig inom fastställd budget.

Planerat underhållsbehov år 2016.

I underhållsplanen har för reparation av frontespisar och urnor på gatuhusets tak, taköversyn och kompletterande arbeten på gården beräknats totalt 150.000 kr.

Utdrag ur de nya stadgarna från 2008:

Mandattiden för styrelseledamöter och suppleanter är ett år och föreningsstämman avgör varje år hur många som ska väljas (lägst 3, högst 7 ledamöter samt lägst 1, högst 3 suppleanter). Revisorerna väljs också på ett år och ska vara en eller två med högst två suppleanter.

Det ska finnas en underhållsplan och en årlig budget för att vi ska kunna besluta om årsavgiftens storlek och avsättning till fonden för yttre underhåll.

Vi har också rätt att ta ut lagstadgade avgifter vid överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt.

Bostadsrätt får endast användas som permanentbostad för fysiska personer. Näringsverksamhet får inte bedrivas utan styrelsens godkännande.

Väsentlig förändring av lägenhet fordrar styrelsens godkännande.

Vi är mycket restriktiva med tillstånd till andrahandsuthyrning.

Styrelse och revisorer.

På föreningsstämman 2015-05-10 och efterföljande konstituerande styrelsemöte förrättades val, och följande funktionärer valdes på ett år:

Styrelseledamöter:	Bjarne Persson	Ordförande
	Karin Eilard	Sekreterare
	Nils Örnebring	
	Martin Jordanskog	
	Ann-Louise Pettersson	
	Lillemor Bäckström	
	David Ekelund	
Styrelsesuppleanter:	Linda Södergård	
	Julia Johansson	

Revisorer: Eewa Nånberg
Tore Jonsson
Revisorssuppleant: Margot Johansson

Under året har 13 protokollförda styrelsemöten hållits.

Föreningen har ej haft någon anställd personal och några löner och ersättningar har inte utbetalats förutom till styrelsen.

Firmatecknare.

Firman tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två ledamöter i förening.

Fonderingar.

Fonden för inre underhåll uppgår till 40.482 kr. I enlighet med de nya stadgarna kommer fortsättningsvis inga avsättningar att göras till denna fond.

Fonden för yttre underhåll uppgår till 422.600 kr.

Det balanserade resultatet uppgår till 9.643 kr.

Resultat.

Årets resultat före justering mot fonden för yttre underhåll är negativt kr 8 662.

Förslag till resultatdisposition.

Styrelsen föreslår stämman följande disposition:

Omföring till fonden för yttre underhåll 75.000 kr, motsvarande årlig avsättning enligt underhållsplan.

Omföring från fonden för yttre underhåll 75 000 kr, motsvarande årets kostnad för planerat underhåll.

Fonden för yttre underhåll är därefter 422.600 kr.

Ingående balanserat resultat för 2015 är 9.643 kr.

Efter omföring av årets resultat och justering mot fonden för yttre underhåll blir det utgående balanserade resultatet kr 981.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 127	1 085	1 014	1 032
Resultat efter finansiella poster	-9	79	-215	58
Soliditet (%)	22	24	23	24

Resultaträkning	Not	2015-01-01	2014-01-01
	1	-2015-12-31	-2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 126 649	1 084 721
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 126 649	1 084 721
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-640 046	-505 429
Personalkostnader	4	-62 034	-46 493
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-153 600	-111 589
Summa rörelsekostnader		-855 680	-663 511
Rörelseresultat		270 969	421 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 022	612
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-281 653	-343 134
Summa finansiella poster		-279 631	-342 522
Resultat efter finansiella poster		-8 662	78 688
Resultat före skatt		-8 662	78 688
Årets resultat		-8 662	78 688

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9, 10	14 333 308	13 519 425
Inventarier, verktyg och installationer	11	93 194	25 275
Summa materiella anläggningstillgångar		14 426 502	13 544 700
Summa anläggningstillgångar		14 426 502	13 544 700
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	166	149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	7 450	7 283
Summa kortfristiga fordringar		7 616	7 432
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	1 119 030	601 894
Summa kassa och bank		1 119 030	601 894
Summa omsättningstillgångar		1 126 646	609 326
SUMMA TILLGÅNGAR		15 553 149	14 154 026

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		2 972 223	2 972 223
Fond för yttre underhåll		422 600	422 600
Summa bundet eget kapital		3 394 823	3 394 823
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 643	-69 045
Årets resultat		-8 662	78 688
Summa fritt eget kapital		981	9 643
Summa eget kapital		3 395 804	3 404 466
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	11 799 283	10 399 283
Summa långfristiga skulder		11 799 283	10 399 283
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder	17	56 580	55 821
Inre reparationsfond		40 482	40 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	261 000	253 974
Summa kortfristiga skulder		358 062	350 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 553 149	14 154 026
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	19		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		11 900 000	11 681 000
Summa ställda säkerheter		11 900 000	11 681 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,75%
Markanläggningar	5,00%
Inventarier, verktyg och installationer	10,00%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Hysesintäkter	50 400	48 000
Månadsavgifter	1 045 548	995 820
Bilplatsavgifter	27 900	35 700
Arbetsysslor		1 200
Överlåtelseavgifter	2 000	3 000
Pantsättningsavgifter	800	1 000
	1 126 648	1 084 720

Not 3 Driftskostnader fastighet

	2015	2014
Elektricitet	25 267	27 178
Fjärrvärme	226 398	230 464
Vatten och avlopp	40 966	40 257
Renhålling	14 532	14 119
Snöröjning	6 062	8 212
Reparation och underhåll	212 806	74 547
Fastighetskatt / kommunal avgift	28 589	27 991
Försäkringspremier	29 248	28 059
Avgifter kabel tv	29 132	28 788
Redovisningstjänster	15 500	13 250
Div. övriga kostnader	11 546	12 564
	640 046	505 429

Not 4 Förvaltningsarvoden

	2015	2014
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelse- och revisionsarvoden	53 150	41 700
Sociala kostnader	8 884	4 793
Totala arvoden, andra ersättningar, sociala kostnader	62 034	46 493

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015	2014
Avskrivning byggnader	100 000	100 000
Avskrivning markanläggning	49 059	6 883
Avskrivning inventarier	4 541	4 706
	153 600	111 589

Not 6 Ränteintäkter

	2015	2014
Ränta bank	2 016	612
Ränta skattekonto	6	
	2 022	612

Not 7 Räntekostnader

	2015	2014
Ränta fastighetslån	281 366	342 325
Ränta skattekonto	287	309
Övriga finansiella kostnader		500
	281 653	343 134

Not 8 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 376 795	13 376 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 376 795	13 376 795
Ingående avskrivningar	-1 924 378	-1 824 378
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 024 378	-1 924 378
Utgående redovisat värde	11 352 417	11 452 417
Taxeringsvärden byggnader	10 600 000	10 600 000
	10 600 000	10 600 000

Not 9 Mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 950 000	1 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 950 000	1 950 000
Utgående redovisat värde	1 950 000	1 950 000
Taxeringsvärden mark	3 763 000	3 763 000
	3 763 000	3 763 000

Not 10 Markanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 657	137 657
Inköp	962 942	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 100 599	137 657
Ingående avskrivningar	-20 649	-13 766
Årets avskrivningar	-49 059	-6 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 708	-20 649
Utgående redovisat värde	1 030 891	117 008

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 090	174 964
Inköp	72 460	28 083
Omklassificeringar		-155 957
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 550	47 090
Ingående avskrivningar	-21 815	-173 066
Omklassificeringar		155 957
Årets avskrivningar	-4 541	-4 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 356	-21 815
Utgående redovisat värde	93 194	25 275

Not 12 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto hos Skatteverket	166	149
	166	149

Not 13 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Com Hem - kabel Tv-avgift	7 450	7 283
	7 450	7 283

Not 14 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsekonto	268 747	317 611
Placeringskonto	100 283	284 283
Fasträntekonto	750 000	
	1 119 030	601 894

Not 15 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 972 223	422 600	-69 045	78 688
Disposition av föregående års resultat:			78 688	-78 688
Omf till yttre fond		75 000	-75 000	
Omf från yttre fond		-75 000	75 000	
Årets resultat				8 662
Belopp vid årets utgång	2 972 223	422 600	9 643	8 662

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	1,70	2020-09-18	3 800 000	3 800 000
SBAB	3,49	2018-10-12	3 800 000	3 800 000
SBAB	1,76	2020-09-18	2 699 283	2 799 283
SBAB	1,74	2020-01-17	1 000 000	
SBAB	1,71	2020-03-20	500 000	
			11 799 283	10 399 283

Not 17 Skatteskulder

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsavgift 2013		27 830
Fastighetsavgift 2014	27 991	27 991
Fastighetsavgift 2015	28 589	
	56 580	55 821

Not 18 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna arvoden	53 150	41 700
Upplupna sociala avgifter	8 884	4 793
Upplupna utgiftsräntor	45 451	47 549
Förutbetalda hyror	85 154	80 383
Upplupen kostnad för redovisningstjänster	14 000	13 000
Karlstads Energi - el och belysning	4 767	4 894
Karlstads Energi - fjärrvärme	49 594	58 096
Karlstad kommun - renhållning		3 559
	261 000	253 974

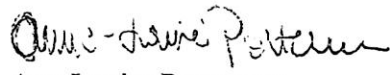
Not 19 Not för ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
SBAB	11 900 000	11 681 000
	11 900 000	11 681 000


Karlstad 2016-03-15



Bjärne Persson
Ordförande

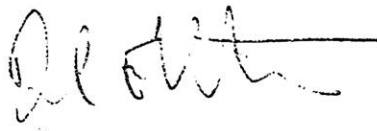

Karin Eilard


Ann-Louise Pettersson



Martin Jordanskog



Nils Örnebring


Lillemor Bäckström


David Ekelund

Vår revisionsberättelse har lämnats


Tore Jonsson
Revisor


Ewa Nånberg
Revisor

Revisionsberättelse


Här följer revisionsberättelsen vad gäller räkenskapsåret 150101-151231 i bostadsrättsföreningen Björken 2, 716411-1689.

Undertecknad har granskat bokslut, räkenskaper och styrelsens förvaltning för år 2015. Årsbokslutet har gjorts enligt god revisionssed och vi tillstyrker

- att balans- och resultaträkning per den 31/12 2015 fastställs
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar

Karlstad den 8 april 2016


Tore Jonsson
Revisor


Eewa Nånberg
Revisor