

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKLIDEN I KÄRNA

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björkliden i Kärna får härmed avge årsredovisning för perioden 2012-07-01 – 2013-06-30.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ulf Persson	ledamot, ordförande
Elisabeth Carelind	ledamot
Mats Jägbro	ledamot
Sören Bellinger	ledamot
Ariel Sanga	ledamot t o m 2012-11-22
Karin Johannesson	ledamot fr o m 2012-11-22
Anna Wisberg	suppleant
Thomas Nilsson	suppleant

REVISORER

Fredrik Önnerth Auktoriserad revisor, PwC

Av föreningen utsedda revisorer

Bo Karlsson	revisor
Charlotte Edoff	revisorsuppleant

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

(Uppgifter inom parentes anger föregående räkenskapsårs siffror)

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 november 2012.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 (9) protokollförda sammanträden.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKLIDEN I KÄRNA
Orgnr 716402-7836**

Under räkenskapsåret har Björkliden 73, 111, 125 och 127 överlåtit. De nyinflyttade bostadsrättsinnehavarna hälsas välkomna som medlemmar i föreningen.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick per 2013-06-30 till 69 (69) st.

Föreningen omfattar 42 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

5 rok 4 st
4 rok 16 st
3 rok 18 st
2 rok 4 st
samt ett kvartershus.

Fastighetens beteckning: Vetemjölet 2.
Inflyttningsår: 1985
Ursprunglig lägenhetsyta: 3 720 kvm.
Total lägenhetsyta: 4 942 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Östgöta Brandstodsbolag.

Skadedjursavtal finns med Nomus AB.

Fastighetens taxeringsvärde för 2013 uppgår till 36 163 000 kr (33 954 000 kr), fördelat på byggnader 24 487 000 kr (22 236 000 kr) och mark 11 676 000 kr (11 718 000 kr).

Resultat och ställning	2012-2013	2011-2012	2010-2011	2009-2010	2008-2009
Nettoomsättning tkr	2 890	2 890	2 890	2 890	2 887
Resultat efter finansiella poster tkr	185	-83	284	177	-158
Balansomslutning tkr	21 082	21 144	21 431	21 921	22 017
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	688	688	688	688	688

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens kamerala förvaltning, d.v.s. bokföring, hyresavisering, medelsförvaltning och bokslut etc. handhas av FRUBO AB. Avtalet med FRUBO AB löper ett år i taget. Uppsägningstiden är sex månader.

FF Fastighetsservice AB ansvarar för fastighetsskötseln, såväl inre som yttre skötsel. Avtalet med FF förlängs automatiskt ett år i taget, om uppsägning inte sker. Avtalet följer kalenderår. Uppsägningstiden är sju månader.

Styrelsen har utarbetat en underhållsplan för föreningen. Underhållsplanen ska ligga till grund för kommande beslut av planerade reparations- och underhållsåtgärder.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKLIDEN I KÄRNA
Orgnr 716402-7836**

En omfattande vattenskada inträffade i juni 2012, varvid tre lägenheter (Björkliden 89-93) drabbades. Nya kulvertdelar anskaffades och erforderliga reparationer utfördes under sommaren och hösten. Kostnaden för den inträffade kulvertskadan har totalt uppgått till 591 tkr. Försäkringsersättning har erhållits med 146 tkr.

Under året har endast mindre reparationer behövt utföras bl a på ventilationsaggregat och garagelås. En ny orienteringstavla har anskaffats och satts upp vid infarten till bostadsområdet.

Styrelsen har undersökt möjligheterna till automatisk övervakning av vår undercentral. Frågan har aktualiserat med anledning av de problem med varmvattnet som pågått en tid. Undersökning pågår för att finna orsaken till variationerna i varmvattentemperaturen.

Informationsblad har regelbundet distribuerats till de boende.

Styrelsen och föreningens revisor har för räkenskapsåret erhållit 30 440 kr (31 828 kr) i ersättning. Till värdfamiljen som ansvarat för skötseln av "Puben" har 1 000 kr utbetalats.

EKONOMI

Årsavgifterna har under räkenskapsåret uppgått till 2 561 568 kr (2 561 568 kr) och övriga hyror till ett belopp av 9 000 kr (9 000 kr). Bränsleavgifterna har uppgått till 319 524 kr (319 524 kr). Under året har föreningens lån amorterats med 69 804 kr.

Årets resultat uppgår till 185 279 kr (-82 395 kr) då har inte resultatet belastats med avsättning till yttre reparationsfond med 1 % av taxeringsvärdet, vilket motsvarar 361 630 kr.

Inför kommande räkenskapsår 2013/2014 kommer årsavgifterna att vara oförändrade.

DISPOSITION AV FÖRENINGENS RESULTAT

Styrelsen föreslår föreningsstämman att till förfogande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 787 475
Årets resultat	185 279
	<hr/>
	1 972 754

disponeras enligt följande:

Avsättning för framtida fastighetsunderhåll	-361 630
Ianspråktagande av underhållsfond	317 400
	<hr/>
Balanseras i ny räkning	1 928 524

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKLIDEN I KÄRNA
 Org nr 716402-7836

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-07-01</i> <i>2013-06-30</i>	<i>2011-07-01</i> <i>2012-06-30</i>
Nettoomsättning	1	2 890 242	2 890 292
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 404 034	-1 547 207
Fastighetsskatt		-271 223	-271 223
Fastighetsskatt tidigare år		4 383	0
Avskrivningar	3	-547 800	-547 976
		<u>-2 218 674</u>	<u>-2 366 406</u>
Rörelseresultat		671 568	523 886
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 703	39 124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-502 992	-645 404
		<u>-486 289</u>	<u>-606 280</u>
Resultat efter finansiella kostnader		185 279	-82 395
Årets resultat		185 279	-82 395

RSK *ÖCA*

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKLIDEN I KÄRNA
Org nr 716402-7836

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-06-30</i>	<i>2012-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	18 006 447	18 500 343
Inventarier	3	130 248	184 152
Summa anläggningstillgångar		18 136 695	18 684 495
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	4	72 496	5 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	115 741	72 693
		<u>188 237</u>	<u>78 004</u>
Kassa och bank	6	2 757 086	2 381 567
Summa omsättningstillgångar		2 945 323	2 459 571
SUMMA TILLGÅNGAR		21 082 018	21 144 066

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKLIDEN I KÄRNA
Org nr 716402-7836**

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-06-30</i>	<i>2012-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		924 994	924 994
Framtida fastighetsunderhåll		2 224 496	1 990 735
		<u>3 149 490</u>	<u>2 915 729</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 787 475	2 231 500
Årets resultat		185 279	-82 395
		<u>1 972 754</u>	<u>2 149 105</u>
Summa eget kapital		5 122 244	5 064 834
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	7	15 211 495	15 267 999
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		274 960	38 311
Skatteskuld		0	165 120
Skatteskuld, tid.år		143 899	0
Övriga kortfristiga skulder	8	69 900	83 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	259 520	524 602
		<u>748 279</u>	<u>811 233</u>
Summa skulder		15 959 774	16 079 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 082 018	21 144 066
<hr/>			
Ställda panten m.m.			
Fastighetsinteckningar		25 136 000	25 136 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
<hr/>			

Bok

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKLIDEN I KÄRNA
Org nr 716402-7836

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisninglagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

	2012/2013	2011/2012
Byggnad:	2%	2%
Inventarier:	20%	20%

Reservering för framtida underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar årligen göras med 1% av taxeringsvärdet. Fonden redovisas under rubriken "Bundet eget kapital" i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd.

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 561 568	2 561 568
Hyror, garage/p-platser	9 000	9 000
Värmeavgifter	319 524	319 524
Påminnelseavgifter	150	200
	<hr/>	<hr/>
	2 890 242	2 890 292

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel	-89 123	-84 420
Obligatoriska besiktningar	-2 310	-2 096
Reparationer och underhåll	-373 763	-356 642
Försäkringsersättning	145 566	0
Elavgifter	-15 330	-15 864
Fjärrvärme	-434 170	-405 119
Vattenavgifter	-134 427	-131 583
Renhållning/sophämtning	-103 695	-101 190
Övriga driftskostnader	-4 789	-5 458
Övriga fastighetskostnader	2.1 -297 195	-336 267
Förvaltningskostnader	2.2 -94 798	-108 568
	<hr/>	<hr/>
	-1 404 034	-1 547 207

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKLIDEN I KÄRNA
Org nr 716402-7836

	<i>2012/2013</i>	<i>2011/2012</i>
Not 2.1		
<i>Övriga fastighetskostnader</i>		
Elinstallationer	0	-29 500
Snöröjning	-70 735	-23 510
Fastighetsförsäkring	-67 463	-70 220
Bredband	-158 760	-185 220
Övriga fastighetskostnader	-237	-27 817
	<hr/>	<hr/>
	-297 195	-336 267
 Not 2.2		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Revisions- och styrelsearvode	-49 829	-49 717
Kameral förvaltning	-40 426	-39 844
Nedskrivning fordran, Björksat	0	-9 896
Övriga adm kostnader	-4 543	-9 111
	<hr/>	<hr/>
	-94 798	-108 568

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKLIDEN I KÄRNA
Org nr 716402-7836

Not 3	2012/2013	2011/2012
<i>Byggnader</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	24 695 000	24 695 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-7 520 657	-7 026 761
Årets avskrivningar enligt plan	-493 896	-493 896
	<u>-8 014 553</u>	<u>-7 520 657</u>
<i>Mark</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	1 326 000	1 326 000
Redovisat värde vid årets slut	18 006 447	18 500 343
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Anskaffningsvärde vid årets början	274 200	274 200
Anskaffning		0
Akkumulerad avskrivning vid årets början	-90 048	-35 968
Årets avskrivning enligt plan	-53 904	-54 080
	<u>130 248</u>	<u>184 152</u>
Redovisat värde vid årets slut	130 248	184 152
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	24 487 000	24 487 000
Mark	11 676 000	11 676 000
	<u>36 163 000</u>	<u>36 163 000</u>
Not 4		
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>		
Skattekonto	355	303
Övrig kortfristig fordran	11 090	0
Pågående försäkringsärenden	61 051	5 008
	<u>72 496</u>	<u>5 311</u>
Not 5		
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
<i>Periodiserade fastighetskostnader</i>		
Östgöta Brandstodsbolag, fastighetsförsäkring	38 449	36 270
SBAB amorteringar, juli 2013	15 000	0
FRUBO AB, kameral förvaltning	10 126	10 087
FF Fastighetsservice	15 012	8 132
Upplupna ränteutgifter	31 369	0
Upplupen intäktsränta	5 785	18 204
	<u>115 741</u>	<u>72 693</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKLIDEN I KÄRNA
Org nr 716402-7836

Not 6	<i>2012/2013</i>	<i>2011/2012</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Handkassa	1 000	1 000
Checkräkning	2 756 086	2 380 567
	<u>2 757 086</u>	<u>2 381 567</u>

Not 7		
<i>Lån</i>		
SBAB	15 281 395	15 351 199
Kort del av långfristig skuld	-69 900	-83 200
	<u>15 211 495</u>	<u>15 267 999</u>

	<i>Låneskuld</i>	<i>Ränta</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Villkor</i>
SBAB	3 024 000	2,98%	10276616	Rörligt
SBAB	4 690 000	3,00%	10277108	2016-01-13
SBAB	5 340 000	2,97%	10284201	Rörligt
SBAB	2 227 395	2,90%	10419670	Rörligt
Summa	<u>15 281 395</u>			

Not 8		
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>		
Avser nästa års amorteringar på föreningens lån	69 900	83 200

Not 9		
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Styrelsearvode/revisionsarvode	40 440	40 728
Sociala avgifter, arvoden	8 914	9 234
Upplupna fastighetskostnader	0	39 102
Upplupna kostnader rep. kulvert	0	127 869
Upplupna räntekostnader	0	85 634
Förskottsbetalda hyror/avgifter	210 166	222 035
	<u>259 520</u>	<u>524 602</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKLIDEN I KÄRNA
Org nr 716402-7836

Not 10


Förändringar av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	924 994	1 990 735	2 231 500	-82 395
Resultatdisp enl stämmobeslut			-82 395	82 395
Avsättningar enligt stämmobeslut		361 630	-361 630	
Ianspråktagande av underhållsfond		-127 869		
Årets resultat				185 279
Belopp vid årets slut	924 994	2 224 496	1 787 475	185 279

Linköping 2013-11-17



Elisabeth Carelind



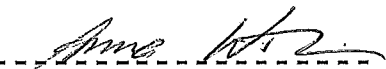
Ulf Persson



Sören Bellinger



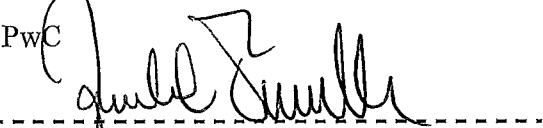
Karin Johannesson



Anna Wisberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-12-10

PwC



Fredrik Önerth
Auktoriserad revisor



Bo Karlsson
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkliden i Kärna, org. nr 716402-7836

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkliden i Kärna för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

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/godkända revisorn innebär detta att han/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 föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2013 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 Bostadsrättsföreningen Björkliden i Kärna för år räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

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 och föreningens stadgar.

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

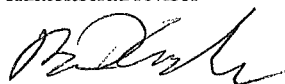
Uttalanden

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

Linköping 2013-12-10



Fredrik Önerth
Auktoriserad revisor



Bo Karlsson
Föreningens revisor