

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKLIDEN I KÄRNA

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björkliden i Kärna får härmed avge årsredovisning för perioden 2013-07-01 – 2014-06-30.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ulf Persson	ledamot, ordförande
Elisabeth Carelind	ledamot
Karin Johannesson	ledamot
Sören Bellinger	ledamot t o m 2013-12-11
Thomas Nilsson	ledamot fr o m 2013-12-11
Mats Jägbro	ledamot t o m 2013-12-11
Anna Wisberg	ledamot fr o m 2013-12-11

Patrik Ejderfjäll	suppleant
Hamid Baratifar	suppleant

REVISORER

Fredrik Önnérth	Auktoriserad revisor, <u>PwC</u>
-----------------	----------------------------------

Av föreningen utsedda revisorer	
Bo Karlsson	revisor
Charlotte Edoff	revisorsuppleant

FÖRENINGSFRÅGOR

(Uppgifter inom parentes anger föregående räkenskapsårs siffror)

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 december 2013.

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

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

Under räkenskapsåret har Björkliden 93 och 121 överlåtits. De nyinflyttade bostadsrättsinnehavarna hälsas välkomna som medlemmar i föreningen.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick per 2014-06-30 till 70 (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 2014 uppgår till 36 163 000 kr (36 163 000 kr), fördelat på byggnader 24 487 000 kr (24 487 000 kr) och mark 11 676 000 kr (11 676 000 kr).

Resultat och ställning	2014-2013	2012-2013	2011-2012	2010-2011	2009-2010
Nettoomsättning tkr	2 891	2 890	2 890	2 890	2 890
Resultat efter finansiella poster tkr	423	185	-83	284	177
Balansomslutning tkr	21 197	21 082	21 144	21 431	21 921
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 uppdaterat underhållsplanen för föreningen. Underhållsplanen ska ligga till grund för kommande beslut av planerade reparations- och underhållsåtgärder. Medlemmarna har uppmanats att komma med förslag.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKLIDEN I KÄRNA
Orgnr 716402-7836

Den omfattande vattenskadan som inträffade i juni 2012 på Björkliden 89-93 har slutreglerats under hösten 2013.

Under året har endast mindre reparationer behövt utföras bl a på ventilationsaggregat Ett antal fuktmätningar har utförts i området, dock har endast mindre fuktskador konstaterats. Undersökning har utförts för att finna orsaken till variationerna i varmvattentemperaturen. Ett antal ventiler har därefter bytts ut och problemet verkar löst. Asfaltering har skett framför ett antal garageportar för att underlätta infart.

Styrelsen har tecknat avtal med Riksbyggen avseende automatisk övervakning av föreningens undercentral. Två brandsläckare med låsbara skåp har anskaffats efter den brand som inträffade i ett av soprommen under sommaren.

Parkeringssituationen inom området har ägnats mycket tid. Offerter har infordrats på ny gatubelysning.

Informationsblad har regelbundet distribuerats till de boende.

Styrelsen och föreningens revisor har för räkenskapsåret erhållit 32 332 kr (30 440 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 70 620 kr.

Årets resultat uppgår till 423 435 kr (185 279 kr) då har inte resultatet belastats med avsättning till yttre reparationsfond med 1 % av taxeringsvärdet, vilket motsvarar 361 630 kr.

Inför kommande räkenskapsår 2014/2015 kommer årsavgifterna att vara oförändrade.

DISPOSITION AV FÖRENINGENS RESULTAT

Styrelsen föreslår föreningsstämman att till förfogande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 928 524
Årets resultat	423 435
	<hr/>
	2 351 959

disponeras enligt följande:

Avsättning för framtida fastighetsunderhåll	-361 630
Ianspråktagande av underhållsfond	0
	<hr/>
Balanseras i ny räkning	1 990 329

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>2013-07-01</i> <i>2014-06-30</i>	<i>2012-07-01</i> <i>2013-06-30</i>
Nettoomsättning	1	2 890 966	2 890 242
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 232 247	-1 404 034
Fastighetsskatt		-271 223	-271 223
Fastighetsskatt tidigare år		7 125	4 383
Avskrivningar	3	-547 800	-547 800
		<u>-2 044 145</u>	<u>-2 218 674</u>
Rörelseresultat		846 821	671 568
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 804	16 703
Räntekostnader och liknande resultatposter		-434 190	-502 992
		<u>-423 386</u>	<u>-486 289</u>
Resultat efter finansiella kostnader		423 435	185 279
Årets resultat		423 435	185 279

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKLIDEN I KÄRNA
Org nr 716402-7836

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	17 512 551	18 006 447
Inventarier	3	76 344	130 248
Summa anläggningstillgångar		17 588 895	18 136 695
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	4	5 025	72 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	61 078	115 741
		<u>66 103</u>	<u>188 237</u>
Kassa och bank	6	3 541 852	2 757 086
Summa omsättningstillgångar		3 607 955	2 945 323
SUMMA TILLGÅNGAR		21 196 850	21 082 018

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

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		924 994	924 994
Framtida fastighetsunderhåll		2 268 726	2 224 496
		<u>3 193 720</u>	<u>3 149 490</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 928 524	1 787 475
Årets resultat		423 435	185 279
		<u>2 351 959</u>	<u>1 972 754</u>
Summa eget kapital		5 545 679	5 122 244
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	7	15 140 155	15 211 495
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörskulder		85 972	274 960
Skatteskuld		22 612	0
Skatteskuld, tid.år		0	143 899
Övriga kortfristiga skulder	8	70 620	69 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	331 812	259 520
		<u>511 016</u>	<u>748 279</u>
Summa skulder		15 651 171	15 959 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 196 850	21 082 018
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar		25 136 000	25 136 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

	2013/2014	2012/2013
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	874	150
	<u>2 890 966</u>	<u>2 890 242</u>

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel	-90 702	-89 123
Obligatoriska besiktningar	-2 310	-2 310
Reparationer och underhåll	-106 104	-373 763
Försäkringsersättning	0	145 566
Elavgifter	-15 779	-15 330
Fjärrvärme	-410 529	-434 170
Vattenavgifter	-121 004	-134 427
Renhållning/sophämtning	-95 733	-103 695
Övriga driftskostnader	-4 494	-4 789
Övriga fastighetskostnader	2.1 -284 408	-297 195
Förvaltningskostnader	2.2 -101 184	-94 798
	<u>-1 232 247</u>	<u>-1 404 034</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKLIDEN I KÄRNA
Org nr 716402-7836

	<i>2013/2014</i>	<i>2012/2013</i>
Not 2.1		
<i>Övriga fastighetskostnader</i>		
Snöröjning	-36 984	-70 735
Fastighetsförsäkring	-77 755	-67 463
Bredband	-158 760	-158 760
Övriga fastighetskostnader	-10 909	-237
	<hr/>	<hr/>
	-284 408	-297 195

Not 2.2		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Revisions- och styrelsearvode	-53 179	-49 829
Kameral förvaltning	-40 504	-40 426
Övriga adm kostnader	-7 501	-4 543
	<hr/>	<hr/>
	-101 184	-94 798

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKLIDEN I KÄRNA
Org nr 716402-7836

Not 3	2013/2014	2012/2013
<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	-8 014 553	-7 520 657
Årets avskrivningar enligt plan	-493 896	-493 896
	<u>-8 508 449</u>	<u>-8 014 553</u>
<i>Mark</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	1 326 000	1 326 000
Redovisat värde vid årets slut	17 512 551	18 006 447
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Anskaffningsvärde vid årets början	274 200	274 200
Avyttring	-4 700	0
Akkumulerad avskrivning vid årets början	-143 952	-90 048
Årets avskrivning enligt plan	-53 904	-53 904
Avyttring	4 700	0
	<u>76 344</u>	<u>130 248</u>
Redovisat värde vid årets slut	76 344	130 248
<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	4 570	355
Övr kortfristig fordran	455	11 090
Pågående försäkringsärenden	0	61 051
	<u>5 025</u>	<u>72 496</u>
Not 5		
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Periodiserade fastighetskostnader		
Östgöta Brandstodsbolag, fastighetsförsäkring	39 311	38 449
SBAB amorteringar, juli	0	15 000
FRUBO AB, kameral förvaltning	10 126	10 126
FF Fastighetsservice	7 716	15 012
Upplupna ränteutgifter	0	31 369
Upplupen intäktsränta	3 925	5 785
	<u>61 078</u>	<u>115 741</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKLIDEN I KÄRNA
Org nr 716402-7836

Not 6	2013/2014	2012/2013
<i>Kassa och bank</i>		
Handkassa	1 000	1 000
Checkräkning	3 540 852	2 756 086
	<u>3 541 852</u>	<u>2 757 086</u>

Not 7		
<i>Lån</i>		
SBAB	15 210 775	15 281 395
Kort del av långfristig skuld	-70 620	-69 900
	<u>15 140 155</u>	<u>15 211 495</u>

	<i>Låneskuld</i>	<i>Ränta</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Villkor</i>
SBAB	2 988 000	2,65%	10276616	rörligt
SBAB	4 678 000	3,00%	10277108	2016-01-13
SBAB	5 328 000	2,60%	10284201	rörligt
SBAB	2 216 775	2,65%	10419670	rörligt
Summa	<u>15 210 775</u>			

Not 8		
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>		
Avser nästa års amorteringar på föreningens lån	70 620	69 900

Not 9		
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Styrelsearvode/revisionsarvode	42 332	40 440
Sociala avgifter, arvoden	10 472	8 914
Upplupna räntekostnader	59 675	0
Övriga kostnader	8 809	0
Förskottsbetalda hyror/avgifter	210 524	210 166
	<u>331 812</u>	<u>259 520</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	2 224 496	1 787 475	185 279
Resultatdisp enl stämmobeslut			185 279	-185 279
Avsättningar enligt stämmobeslut		361 630	-361 630	
Ianspråktagande av underhållsfond		-317 400	317 400	
Årets resultat				423 435
Belopp vid årets slut	924 994	2 268 726	1 928 524	423 435

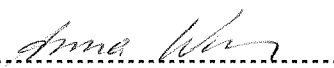
Linköping 2014-11-18



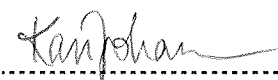
Ulf Persson



Elisabeth Carelind



Anna Wisberg



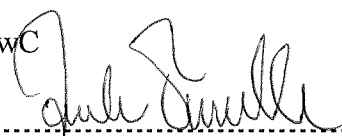
Karin Johannesson



Thomas Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-12-08

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 2013-07-01 – 2014-06-30.

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 revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 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 Bostadsrättsföreningen Björkliden i Kärna för år räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

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 revisionsred 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.

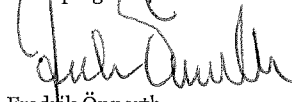
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2014-12-08



Fredrik Önnerth
Auktoriserad revisor



Bo Karlsson
Föreningens revisor