

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björkliden i Kärna

Org.nr 716402-7836

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björkliden i Kärna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Uppgifter inom parantes anger föregående räkenskapsårs siffror.

Föreningen upplåter bostadsrätter i Linköping på adresserna Björkliden 67-149. Tomtmarken ägs av föreningen.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ulf Persson, ledamot, ordförande

Elisabeth Carelind, ledamot

Karin Johannesson, ledamot t o m 2014-12-11

Thomas Nilsson, ledamot

Anna Wisberg, ledamot

Patrik Ejderfjäll, ledamot fr o m 2014-12-11

Hamid Baratifar, suppleant t o m 2014-12-11

Patrik Ejderfjäll, suppleant t o m 2014-12-11

Karin Johannesson, suppleant fr o m 2014-12-11

Oskar Jönsson, suppleant fr o m 2014-12-11

REVISORER

Fredrik Önnnerth Auktoriserad revisor, PwC

Av föreningen utsedda revisorer:

Bo Karlsson Revisor

Anette Bergvall Revisorssuppleant

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 december 2014.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 (9) protokollförda sammanträden.

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, Puben.

Fastighetsbeteckning: Vetemjölet 2

Inflyttningsår: 1985

Ursprunglig lägenhetsyta: 3 720 kvm

Total lägenhetsyta: 4 942 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, Östgöta.
Skadedjursavtal finns med Nomus AB.

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.

Avtal med Riksbyggen avseende automatisk driftövervakning av föreningens undercentral har tecknats under året. Avtalet löper t o m 2016-08-31. Avtalet förlängs automatiskt med ett år om inte uppsägning sker. Uppsägningstiden är sex månader.

Styrelsen har under året uppdaterat underhållsplanen för bostadsrättsföreningen. Underhållsplanen ska ligga till grund för kommande beslut av planerade reparations- och underhållsåtgärder.

Ny gatubelysning har anskaffats och installerats, vilket medfört lägre kostnader men framförallt en tryggare miljö för de boende.

Under året har endast mindre reparationer behövt utföras. Ett antal fuktmätningar har utförts i området, endast mindre fuktskador har konstaterats. Åtgärder har vidtagits för att förbättra utemiljön.

Parkeringssituationen inom området har ägnats mycket tid.

Informationsblad har regelbundet distribuerats till de boende i föreningen.

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.

Styrelsen och föreningens revisor har för räkenskapsåret erhållit 32 332 kr (30 440 kr) i ersättning.

Årets resultat uppgår till 488 606 kr (423 435 kr) då har inte resultatet belastats med avsättning till yttre reparationsfond med 1 % av taxeringsvärdet, vilket motsvarar 376 230 kr (361 630 kr).

Fastighetens taxeringsvärde för 2015 uppgår till 37 623 000 kr (36 163 000 kr), fördelat på byggnader 24 771 000 kr (24 487 000 kr) och mark 12 852 000 kr (11 676 000 kr).

BC
JK

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifterna kommer under det kommande räkenskapsåret att vara oförändrade.

Under våren fattade styrelsen beslut, efter förslag på föreningsstämman, att byta ut de buskar som finns vid de båda lekplatserna och utmed garagen. Offert infordrades från ett antal trädgårdsanläggningsföretag och ett omfattande omplanteringsarbete utfördes i slutet av augusti.

Engångsamortering om 2 000 000 kr kommer att ske i samband med villkorsändring av lån under hösten.

Styrelsen har påbörjat ett utredningsarbete avseende utbyte av ventilationsanläggningarna i lägenheterna. Detta ärende har hög prioritet i underhållsplanen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick per 2015-06-30 till 70 (70) stycken fördelat på 42 bostadsrätter. Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits, Björkliden 95 och 129.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1407-1506	1307-1406	1207-1306	1107-1206	1007-1106
Nettoomsättning	2 890	2 891	2 890	2 890	2 890
Resultat efter finansiella poster	489	423	185	-83	284
Balansomslutning	21 651	21 197	21 082	21 144	21 431
Årsavgift, kr/kvm	688	688	688	688	688
Soliditet %	28	26	24	24	24

RESULTATDISPOSITION*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	1 990 329
Årets resultat	488 606
<i>Summa</i>	<i>2 478 935</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre reparationsfond	376 230
Balanseras i ny räkning	2 102 705
<i>Summa</i>	<i>2 478 935</i>

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

BK


RESULTATRÄKNING

		2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 890 332	2 890 966
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 890 332	2 890 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 465 096	-1 395 161
Övriga externa kostnader	3	-55 786	-58 270
Personalkostnader	4	-44 738	-42 914
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-547 800	-547 800
Summa rörelsekostnader		-2 113 420	-2 044 145
Rörelseresultat		776 912	846 821
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 778	10 804
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 084	-434 190
Summa finansiella poster		-288 306	-423 386
Resultat efter finansiella poster		488 606	423 435
Årets resultat		488 606	423 435

BK
R
E

BALANSRÄKNING

		2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 018 655	17 512 551
Inventarier, verktyg och installationer	6	22 440	76 344
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		17 041 095	17 588 895
Summa anläggningstillgångar		17 041 095	17 588 895
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15 782	5 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	121 740	61 078
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		137 522	66 103
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 472 109	3 541 852
<i>Summa kassa och bank</i>		4 472 109	3 541 852
Summa omsättningstillgångar		4 609 631	3 607 955
SUMMA TILLGÅNGAR		21 650 726	21 196 850

BK
10

	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital	8	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	924 994	924 994
Fond för yttre underhåll	2 630 356	2 268 726
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>3 555 350</i>	<i>3 193 720</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 990 329	1 928 524
Årets resultat	488 606	423 435
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>2 478 935</i>	<i>2 351 959</i>
Summa eget kapital	6 034 285	5 545 679
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	15 068 654	15 140 155
Summa långfristiga skulder	15 068 654	15 140 155
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	70 620	70 620
Leverantörsskulder	172 433	85 972
Skatteskulder	23 112	22 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	281 622	331 812
Summa kortfristiga skulder	547 787	511 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 650 726	21 196 850
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 136 000	25 136 000
Summa ställda säkerheter	25 136 000	25 136 000
Ansvarförbindelser	Inga	Inga

BN
9/2 16

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1. Jämförelseåret, 2013/2014, har förändrats jämfört med den fastställda årsredovisningen för föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningstider används.

Typ	Antal år
Byggnad	50
Inventarier	5

Not 1	Nettoomsättning	2014/2015	2013/2014
	Hyror p-plats	9 000	9 000
	Årsavgifter bostäder	2 561 568	2 561 568
	Bränsleavgift	319 524	319 524
	Övriga intäkter	240	874
		2 890 332	2 890 966

Not 2	Driftskostnader	2014/2015	2013/2014
	Reparation och underhåll	-125 093	-106 104
	Fastighetsskatt-/avgift	-280 561	-264 098
	Fastighetsskötsel	-97 480	-93 012
	Driftskostnader	-961 962	-931 947
		-1 465 096	-1 395 161

Not 3	Övriga externa kostnader	2014/2015	2013/2014
	Revisionsarvoden	-10 000	-10 265
	Kameral förvaltning	-40 504	-40 504
	Övriga adm.kostnader	-2 806	-5 068
	Bankkostnader	-2 476	-2 433
		-55 786	-58 270

BK
10/10

Not 4	Personalkostnader	2014/2015	2013/2014
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Styrelse- och revisionsarvoden	34 118	32 442
	Sociala kostnader *	10 620	10 472
	<i>Totala arvoden och sociala kostnader</i>	<i>44 738</i>	<i>42 914</i>

Not 5	Byggnader och mark	2015-06-30	2014-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	26 021 000	26 021 000
	Utgående anskaffningsvärden	26 021 000	26 021 000
	Ingående avskrivningar	-8 508 449	-8 014 553
	Årets avskrivningar enligt plan	-493 896	-493 896
	Utgående avskrivningar	-9 002 345	-8 508 449
	Redovisat värde	17 018 655	17 512 551

Varav anskaffningsvärde för mark: 1 326 000kr.

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2015-06-30	2014-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	269 500	274 200
	Avyttring/utrangeringar	0	-4 700
	Utgående anskaffningsvärden	269 500	269 500
	Ingående avskrivningar	-193 156	-143 952
	Avyttring/utrangeringar	0	4 700
	Årets avskrivningar	-53 904	-53 904
	Utgående avskrivningar	-247 060	-193 156
	Redovisat värde	22 440	76 344

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-06-30	2014-06-30
	Förutbetalda kostnader	83 439	57 153
	Förutbetalda ränteutgifter	38 301	-
	Upplupna inkomsträntor	-	3 925
		121 740	61 078

Bic
JK
E

Not 8 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre rep.	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	924 994	2 268 726	1 928 524	423 435	5 545 679
<i>Resultatdisposition enl. årsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			423 435	-423 435	0
Avsättning till yttre rep.fond		361 630	-361 630		0
Årets resultat				488 606	488 606
Belopp vid årets utgång	924 994	2 630 356	1 990 329	488 606	6 034 285

Not 9 Långfristiga skulder

2015-06-30 2014-06-30

<i>SBAB 10 419670</i>		
Förfaller mellan 1 och 5 år	2 205 274	2 216 775
<i>SBAB 10 284201</i>		
Förfaller mellan 1 och 5 år	5 316 000	5 328 000
<i>SBAB 10 277108</i>		
Förfaller mellan 1 och 5 år	4 666 000	4 678 000
<i>SBAB 10 276616</i>		
Förfaller mellan 1 och 5 år	2 952 000	2 988 000
<i>Kortfristig del av långfristiga lån</i>		
Förfaller mellan 1 och 5 år	-70 620	-70 620

Lånevillkor

SBAB 10 27661 6 - 1,08%, rörligt
SBAB 10 27710 8 - 3,00%, villkorsändringsdatum 2016-01-13
SBAB 10 28420 1 - 1,09%, rörligt
SBAB 10 41967 0 - 1,29%, rörligt

Kort del av långfristiga lån avser nästa års amorteringar på föreningens fastighetslån.

Bk
R
E

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-06-30	2014-06-30
	Upplupna kostnader	48 108	110 816
	Upplupna arbetsgivaravgifter	10 998	10 472
	Förskottsbetalda årsavgifter/hyror	222 516	210 524
		281 622	331 812

UNDERSKRIFTER

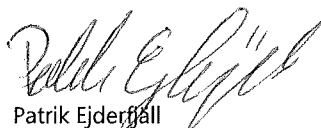
Linköping 2015-11-05

Ulf Persson
Ordförande

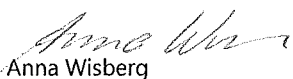
Thomas Nilsson



Elisabeth Carelind



Patrik Ejdergåll



Anna Wisberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-11-13

Fredrik Önerth
Auktoriserad revisorBo 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 2014-07-01 – 2015-06-30.

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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2015 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 2014-07-01 – 2015-06-30.

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 revisionsssed 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 2015-11-13



Fredrik Önnérth
Auktoriserad revisor



Bo Karlsson
Föreningens revisor