

Årsredovisning
för
BRF BJÖRNROTEN

719000-3488

Räkenskapsåret

2014-07-01 – 2015-06-30

Styrelsen för BRF BJÖRNROTEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna i första hand inom bostadsförsörjningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Medlemmarna har fortsatt att sköta trapphusstädningen enligt rullande schema och haft vårstädning.

Under sommaren 2015 har det yttre underhållet skötts av en timanställd i föreningen.

Under verksamhetsåret 2014-2015 har den ekonomiska förvaltningen skötts av Redovisningskonsulterna i Nyköping AB.

Den sista hyresrätten i föreningen såldes under hösten 2014.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 18/12 2014 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tom Johansson	Ledamot	Ordförande
Ulf Larsson	Ledamot	Vice ordförande (har avflyttat 2015-08-01)
Anders Attebäck	Ledamot	
Göran Jadewihl	Ledamot	
Britt-Marie Bruno Asp	Ledamot	

Styrelsesuppleanter:

Sara Vidarsdotter	Suppleant
Oskar Thunmarker	Suppleant

I tur att avgå:

Ordinarie ledamöter: Ulf Larsson och Britt-Marie Bruno Asp.

Suppleant: Sara Vidarsdotter.

Ordinarie revisorer

Annika Forslund

Sara Keyser auktoriserad revisor PwC.

Revisorsuppleant

PwC

Valberedning

Någon valberedning har inte blivit utsedd.

Ordinarie föreningsstämma hölls 18/12 2014. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna.

Föreningens byggnader

Föreningen är ägare till fastigheterna Blåduvan 1, Bolmörten 1 och Björnroten 1 som färdigställdes 1949-1950.

Sammanlagt 91 lägenheter, 4 895 kvm som fördelar sig enligt följande:

13 st 1 rum och kök/kokskåp

49 st 2 rum och kök

27 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Totalt 91 bostadsrätter med en yta på totalt 4 895 kvm.

Dessutom uthyres inom föreningen

5 st lokaler

9 st varmgarage

27 st bilplatser

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 106 (101) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 13 (13) överlåtelser skett.

Underhåll av fastigheten

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om renovering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättningen till underhållsfonden avseende verksamhetsåret 2015/2016 kommer att göras med 400 000 kr.

Under verksamhetsåret har föreningen använt 57 997 kronor till löpande underhåll. Till planerat underhåll har 33 000 kronor använts under året.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar en vinst på 229 tkr att jämföra med föregående års vinst som uppgick till 417 tkr. Årets avskrivningar är 312 tkr högre än föregående års avskrivningar på grund av anpassning till gällande lagstiftning.

På grund av en lägenhetsförsäljning (nettointäkt ca 724 000 kr) har föreningens likviditet påverkats positivt.

Föreningens ekonomi är till stor del beroende av hur marknadsräntorna och fastighetens taxeringsvärden utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna insatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifterna

Någon avgifts- eller hyreshöjning har inte gjorts under verksamhetsåret.

Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 700 kronor per kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	3 524	3 525	3 505	3 477
Rörelseresultat	762	1 025	841	1 058
Resultat efter finansiella poster	229	417	224	401
Balansomslutning	19 509	18 840	18 774	18 570
Lån per kvm bostadsyta	2 857	2 911	3 134	3 175

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-454 758
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 000
årets vinst	228 929
	-592 829
behandlas så att i ny räkning överföres	-592 829

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

Resulträkning	Not	2014-07-01	2013-07-01
	1	-2015-06-30	-2014-06-30
Årsavgifter	2	3 524 427	3 525 332
Övriga intäkter	3	17 066	32 402
Summa nettoomsättning		3 541 493	3 557 734
Rörelsekostnader			
Reparationer, löpande underhåll	4	-90 860	-174 148
Fastighetsskatt		-92 028	-103 742
Driftskostnader	5	-1 116 175	-1 057 185
Personalkostnader	6	-130 388	-215 696
Övriga kostnader		-96 488	-40 496
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 253 822	-941 843
Summa rörelsekostnader		-2 779 761	-2 533 110
Rörelseresultat		761 732	1 024 624
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 951	18 132
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-535 754	-625 366
Summa finansiella poster		-532 803	-607 234
Resultat efter finansiella poster		228 929	417 390
Årets resultat		228 929	417 390
Årets resultat		-228 929	-417 390

Balansräkning	Not	2015-06-30	2014-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	14 040 516	15 294 338
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		688 090	677 084
Övriga fordringar		79 955	89 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42 928	42 761
Summa kortfristiga fordringar		810 973	809 480
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 657 907	2 735 907
Summa omsättningstillgångar		5 468 880	3 545 387
SUMMA TILLGÅNGAR		19 509 396	18 839 725

Balansräkning	Not	2015-06-30	2014-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		97 804	96 222
Upplåtelseavgift		1 431 126	662 708
Fond för yttre underhåll		3 414 334	3 047 334
Summa bundet eget kapital		4 943 264	3 806 264
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-454 758	-588 148
Avsättning till underhållsfond		-400 000	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond		33 000	116 000
Årets resultat		228 929	417 390
Summa fritt eget kapital		-592 829	-454 758
Summa eget kapital		4 350 435	3 351 506
Avsättningar			
Övriga avsättningar	13	22 308	24 558
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	13 723 927	13 986 643
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	42 816
Skatteskulder		83 080	83 080
Övriga skulder		265 048	285 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 064 598	1 065 365
Summa kortfristiga skulder		1 412 726	1 477 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 509 396	18 839 725
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	16		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		23 575 200	23 575 200
Summa ställda säkerheter		23 575 200	23 575 200
Ansvarsförbindelser	16	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Underhåll/Underhållsfond

Enligt anvisningarna från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden enligt nedan.

Tillägg till resultaträkningen	2014/2015	2013/2014
Årets resultat enligt resultaträkningen	228 929	417 390
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	33 000	116 000
Avsättning till underhållsfond	- 400 000	- 400 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	- 138 071	133 390

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Standardförbättringar	30 år
Stambyte	40 år
Fönster och balkongdörrar	40 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 419 966	3 351 471
Hyror, bostäder	10 734	78 880
Hyror, lokaler	20 083	19 368
Hyror, garage	23 274	23 532
Hyror, p-platser	50 370	52 080
	3 524 427	3 525 331

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Övriga rörelseintäkter	17 066	32 402
	17 066	32 402

Not 4 Reparationer, löpande underhåll

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Lokaler gemensamma utrymmen	9 534	11 255
VVS	8 914	9 540
Elinstallationer	2 169	5 914
Hissar	8 352	6 453
Fönster, fasader, portar	5 746	9 512
Gårdar och grönanläggningar	8 086	2 183
Tvättstugor	10 785	5 311
Ventilation	4 410	36 368
Tak	32 863	87 611
Öresavrundning	1	1
	90 860	174 148

Not 5 Driftskostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Fastighetsförsäkring	70 833	59 556
IT-kostnader	3 559	3 702
Arvode auktoriserad revisor	28 438	21 469
Förvaltningskostnader	93 986	53 644
Förbrukningsmaterial	1 049	17 452
Vatten	159 782	156 779
El	76 593	78 432
Uppvärmning	585 102	566 482
Redovisningskostnader	58 531	57 756
Sophantering	34 791	29 745
Reparation och underhåll	0	6 231
Övriga driftskostnader	3 511	5 937
	1 116 175	1 057 185

Not 6 Personalkostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Styrelsearvode	48 500	48 800
Övriga ersättningar förtroendevalda	52 163	114 823
Förtroendevald revisor och valberedning	500	1 000
Sociala kostnader	29 225	51 073
Summa	130 388	215 696

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Standardförbättringar	1 253 822	941 843
	1 253 822	941 843

Not 8 Ränteintäkter

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Ränteintäkter	2 951	18 132
	2 951	18 132

Not 9 Räntekostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Räntekostnader	535 754	625 366
	535 754	625 366

Not 10 Byggnader och mark

	2015-06-30	2014-06-30
Byggnader	1 811 375	1 811 375
Mark	417 000	417 000
Standardförbättringar	25 651 032	25 651 032
Bilplatser och kabel-TV	248 898	248 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 128 305	28 128 305
Byggnader	-1 811 375	-1 811 375
Standardförbättringar	-10 773 694	-9 831 851
Bilplatser och övriga installationer	-248 898	-248 898
Årets avskrivningar standardsförbättringar	-1 253 822	-941 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 087 789	-12 833 967
Utgående restvärde enligt plan	14 040 516	15 294 338
Taxeringsvärden byggnader	21 688 000	21 688 000
Taxeringsvärden mark	5 800 000	5 800 000
	27 488 000	27 488 000
Varav taxeringsvärde bostäder	27 400 000	27 400 000
Varav taxeringsvärde lokaler	88 000	88 000
	27 488 000	27 488 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	38 348	32 485
Övriga fordringar	4 000	5 120
Upplupna ränteintäkter	580	5 156
	42 928	42 761

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 222	662 708	3 047 334	-872 148	417 390
Ökning av insatskapital	1 582				
Avsättning till underhållsfond			400 000	-400 000	
Ianspråktag underhållsfond			-33 000	33 000	
Upplåtelseavgift		768 418			
Disposition av föregående års resultat:				417 390	-417 390
Årets resultat					228 929
Belopp vid årets utgång	97 804	1 431 126	3 414 334	-821 758	228 929

Not 13 Medlemmars reparationsfonder

	2015-06-30	2014-06-30
Ingående behållning	24 558	34 653
Disponerat under året	-2 250	-10 095
	22 308	24 558

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	2015-06-30	2014-06-30
Fastighetslån	13 986 636	14 248 589
Kortfristig del av lån	-262 709	-261 946
	13 723 927	13 986 643

Långivare	Ränta%	Räntan är bunden t.o.m	Utgående skuld
Sörmlands Sparbank	5,12	2017-06	3 174 970
Sörmlands Sparbank	3,559	2019-12	3 471 273
Sörmlands Sparbank	2,97	2015-09	4 443 952
Stadshypotek	3,88	2016-09	2 896 441
Summa			13 986 636

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Upplupna räntor	67 503	71 379
Upplupna värmekostnader	33 656	31 730
Upplupna elkostnader	5 918	5 643
Upplupna kostnader avseende revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupna kostnader avseende bokslut	8 000	8 000
Upplupna kostnader avseende arvoden styrelsen	46 000	45 000
Upplupna kostnader avseende arvoden/löner övriga	8 663	5 350
Förutbetalda hyror och avgifter	873 295	880 974
Övriga upplupna kostnader	6 563	2 290
	1 064 598	1 065 366

Not 16 Ställda säkerheter

	2015-06-30	2014-06-30
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	23 575 200	23 575 200
	23 575 200	23 575 200

Nyköping den 31 oktober 2015

Tom Johansson

Anders Attebäck

Britt-Marie Bruno Asp

Göran Jadewihl

Vår revisionsberättelse har lämnats

Sara Keyser
Auktoriserad revisor

Annika Forslund
Föreningsvald revisor