

Årsredovisning
för
BRF BJÖRNROTEN

719000-3488

Räkenskapsåret

2012-07-01 – 2013-06-30

Styrelsen för BRF BJÖRNROTEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

Förvaltningsberättelse

Information 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 räkenskapsåret och efter dess utgång

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

Avtal har tecknats med medlem om skötsel av gräs och gårdar under sommaren. Styrelsen har under året tagit hand om snöröjning, sandning och saltning. Under sommaren har föreningen haft 2 sommarjobbare under två veckor genom kommunen.

Avtal gällande bokslut, kontrolluppgifter m.m. finns med PwC. Nytt avtal har dock träffats med Redovisningskonsulterna i Nyköping AB under hösten 2013.

Vid byte av värmeväxlare samt styr- och reglerutrustning så flyttades expansionskärnen till en annan plats i rummet. Detta innebär att vi varit tvugna att ombesiktiga dessa.

Vid den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) 2012 fick vi ett nedslag i Ahlbergers Väg nr 11, detta är en rest efter att byggnaden byggdes om från en Konsumbutik till bostäder.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 22/11 2012 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marianne Rosén	Ledamot	Ordförande
Marie Sandberg	Ledamot	Vice ordförande/sekreterare
Ing-Britt Hellberg	Ledamot	
Emma Hellström	Ledamot	Ekonomiansvarig (avgått i juni 2013)
Peter Karlsson	Ledamot	

Styrelsesuppleanter:

Mariela Perez Parraguez	Suppleant
Björn Rüden	Suppleant

I tur att avgå:

Ordinarie ledamöter: Marianne Rosén och Ing-Britt Hellberg.

Suppleant: Björn Rüden.

Ordinarie revisorer

Annika Forslund
Sara Keyser auktoriserad revisor PwC.

Revisorsuppleanter

Tom Johansson
PwC

Valberedning

Styrelsen.

Ordinarie föreningsstämma hölls 22/11 2012. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har beslutat att medlemmarna fortsätter med trappstädning enligt rullande schema och delar av den yttre skötseln.

Styrelsen har skött bokföringen med stöd från PwC.

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:

Bostadsrätt

13 st 1 rum och kök/kokskåp
48 st 2 rum och kök
26 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Totalt 89 bostadsrätter med en yta på totalt 4 734 kvm.

Hysesrätt

1 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök

Totalt 2 hyresrätter med en yta av totalt 161 kvm.

Dessutom uthyres inom föreningen

5 st lokaler
9 st varmgarage
24 st bilplatser

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 100 (98) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 15 (18) 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 2013/2014 kommer att göras med 400 000 kr enligt budgetbeslut.

Under verksamhetsåret har föreningen använt 308 087 kronor till löpande underhåll.

Till planerat underhåll har 165 000 kronor använts under året.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar en vinst på 523 tkr att jämföra med föregående års vinst som uppgick till 401 tkr.

Resultatet har bl a påverkats av vinsten, ca 299 tkr, på försäljningen av en hyresrätt under våren 2013 samt av höga uppvärmningskostnader samt en lägenhetsreparation ca 181 tkr p.g.a. undermåligt arbete vid stambytet.

Genom att medlemmarna sköter större delen av fastighetsskötseln själva har dessa kostnader kunnat hållas nere.

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

Årsavgifterna

Årsavgifterna på bostadsrätterna höjdes den 1 januari 2013 med 2% och hyresrätterna höjdes vid samma tidpunkt med 3%.

Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 699 kr och hyrorna till 850 kr per kvadratmeter.

Ekonomisk förvaltning

Avtal gällande delar av ekonomisk förvaltning finns med PwC. Löpande bokföring sköter styrelsen via e-bokföring.

Flerårsöversikt (tkr)	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	3 505	3 477	3 459	3 465	3 463
Rörelseresultat	1 140	1 058	1 329	998	667
Resultat efter finansiella poster	523	401	683	116	-231
Balansomslutning	18 774	18 570	20 548	20 550	21 498
Lån per kvm bostadsyta	3 134	3 175	3 668	3 897	4 086

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-577 223
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	165 000
årets vinst	523 093
	-289 130
behandlas så att i ny räkning överföres	-289 130

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

Resultaträkning	Not	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Årsavgifter	1	3 504 927	3 477 340
Övriga intäkter	2	373 019	23 004
Summa nettoomsättning		3 877 946	3 500 344
Rörelsens kostnader			
Reparationer, löpande underhåll	3	-473 087	-329 588
Fastighetsskatt		-93 590	-104 100
Driftskostnader	4	-980 492	-930 879
Personalkostnader	5	-230 481	-180 524
Övriga kostnader		-62 112	-40 154
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-898 184	-856 603
Summa kostnader fastighetsförvaltning och avskrivning		-2 737 946	-2 441 848
Rörelseresultat		1 140 000	1 058 496
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	20 642	17 054
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-637 549	-674 437
		-616 907	-657 383
Resultat efter finansiella poster		523 093	401 113
Årets resultat		523 093	401 113

Balansräkning	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	16 236 181	17 134 365
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		387 836	369 833
Övriga fordringar		24 707	29 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	74 975	75 724
		487 518	475 201
<i>Kassa och bank</i>	11	2 050 223	960 111
Summa omsättningstillgångar		2 537 741	1 435 312
SUMMA TILLGÅNGAR		18 773 922	18 569 677

Balansräkning	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		94 911	93 930
Fond för yttre underhåll		2 763 334	2 528 334
Summa bundet eget kapital		2 858 245	2 622 264
Balanserad vinst eller förlust		-577 223	-729 235
Avsättning till underhållsfond		-400 000	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond		165 000	150 900
Årets resultat		523 093	401 113
Summa fritt eget kapital		2 569 115	2 045 042
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		15 073 587	15 339 355
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		55 331	113 954
Aktuella skatteskulder		0	14 451
Övriga skulder		276 015	212 097
Medlemmarnas reparationsfond	14	34 653	90 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	765 221	753 869
Summa kortfristiga skulder		1 131 220	1 185 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 773 922	18 569 677
Ställda säkerheter	16		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		23 575 200	23 424 200
		23 575 200	23 424 200
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningen har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/Underhållsfond

Enligt anvisningarna från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande 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	2012/2013	2011/2012
Årets resultat enligt resultaträkningen	523 093	401 113
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	165 000	150 900
Avsättning till underhållsfond	-400 000	-400 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	288 093	152 013

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	50 år
Standardförbättringar, annuitetsplan 5%	30 år
Stambyte, annuitetsplan 5%	40 år
Fönster och balkongdörrar rak	40 år

Annuitetsmetoden innebär att underlaget skrivs av efter en progressiv plan, som baseras på den ekonomiska livslängden, d v s en lägre avskrivning i början.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarn.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 248 334	3 221 945
Hyror, bostäder	167 482	170 178
Hyror, lokaler	19 602	19 576
Hyror, garage	22 980	22 440
Hyror, p-platser	46 530	43 200
	3 504 928	3 477 339

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Övriga rörelseintäkter	74 000	23 004
Vinst försäljning av lägenhet	299 019	0
	373 019	23 004

Not 3 Reparationer, löpande underhåll

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Lokaler gemensamma utrymmen	28 481	118 064
VVS	386 443	135 978
Elinstallationer	8 018	21 293
Hissar	5 219	4 939
Fönster, fasader, portar	16 400	18 455
Gårdar och grönanläggningar	26 535	25 298
Tvättstugor	1 241	4 955
Underhåll skadegörelse/vanvård	750	606
	473 087	329 588

Not 4 Driftskostnader

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Fastighetsförsäkring	50 745	46 243
IT-kostnader	2 711	4 095
Arvode auktoriserad revisor	13 250	15 625
Förvaltningskostnader	11 331	2 500
Förbrukningsmaterial	15 729	30 072
Vatten	135 551	151 685
El	85 250	92 701
Uppvärmning	612 951	537 855
Redovisningskostnader	23 801	21 079
Sophantering	29 173	29 024
	980 492	930 879

Not 5 Personalkostnader

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Styrelsearvode	58 560	39 040
Övriga ersättningar förtroendevalda	118 241	100 074
Förtroendevald revisor och valberedning	400	400
Sociala kostnader	53 280	41 010
Summa	230 481	180 524

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Standardförbättringar	898 184	856 603
	898 184	856 603

Not 7 Ränteintäkter

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Ränteintäkter	20 369	16 701
Övriga ränteintäkter och utdelningar	273	353
	20 642	17 054

Not 8 Räntekostnader

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Räntekostnader	637 549 637 549	674 437 674 437

Not 9 Byggnader och mark

	2013-06-30	2012-06-30
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	-8 933 667	-8 077 064
Bilplatser och kabel-TV	-248 898	-248 898
Årets avskrivningar standardsförbättringar	-898 184	-856 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 892 124	-10 993 940
Utgående restvärde enligt plan	16 236 181	17 134 365
Taxeringsvärden byggnader	21 688 000	20 370 000
Taxeringsvärden mark	5 800 000	5 400 000
	27 488 000	25 770 000
Varav taxeringsvärde bostäder	27 400 000	25 600 000
Varav taxeringsvärde lokaler	88 000	170 000
	27 488 000	25 770 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-06-30	2012-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	27 071	23 674
Förutbetalda fastighetsavgifter	41 540	52 050
Upplupna inkomsträntor	6 364	0
	74 975	75 724

Not 11 Kassa och Bank

	2013-06-30	2012-06-30
Sörmlands Sparbank, sparkonto	1 670 535	606 531
Sörmlands Sparbank, checkräkningskonto	379 688	353 580
	2 050 223	960 111

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 930	498 301	2 528 334	-1 476 636	401 113
Ökning av insatskapital	981				
Avsättning till underhållsfond			400 000	-400 000	
Ianspråktag underhållsfond			-165 000	165 000	
Disposition av föregående års resultat:				401 113	-401 113
Årets resultat					523 093
Belopp vid årets utgång	94 911	498 301	2 763 334	-1 310 523	523 093

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2013-06-30	2012-06-30
Fastighetslån	15 338 997	15 541 195
Kortfristig del av lån	-265 410	-201 840
	15 073 587	15 339 355

Långgivare	Ränta%	Räntan är bunden t.o.m	Utgående skuld
Sörmlands Sparbank	5,03	2014-03	850 000
Sörmlands Sparbank	4,99	2014-06	3 618 209
Sörmlands Sparbank	5,12	2017-06	3 188 531
Stadshypotek	3,88	2016-09	3 092 257
Stadshypotek	2,75	2013-09	4 590 000
Summa			15 338 997

Not 14 Medlemmars reparationsfonder

	2013-06-30	2012-06-30
Ingående behållning	90 909	100 017
Disponerat under året	-56 256	-9 108
	34 653	90 909

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-06-30	2012-06-30
Upplupna räntor	69 429	70 281
Upplupna värmekostnader	28 618	31 718
Upplupna elkostnader	5 999	6 626
Upplupna kostnader avseende revisionsarvode	19 000	19 000
Upplupna kostnader avseende bokslut	8 000	13 000
Upplupna kostnader avseende arvoden	44 500	35 440
Förutbetalda hyror och avgifter	589 675	577 804
	765 221	753 869

Not 16 Ställda säkerheter

	2013-06-30	2012-06-30
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	23 575 200	23 424 200
	23 575 200	23 424 200

Nyköping den 10 december 2013

Marianne Rosén

Marie Sandberg

Peter Karlsson

Ing-Britt Hellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Sara Keyser
Auktoriserad revisor

Annika Forslund
Föreningsvald revisor