

# Årsredovisning 2014



23/4 19.00

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Björkhagen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2012-11-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

##### Styrelsen

Aleksandar Covic	Ledamot
Johanna Holst	Ledamot
Ragnar Ivarsson	Ledamot
Johannes Pauli	Ledamot
Jonas Örtquist	Ledamot

Nichlas Andersson	Suppleant
Anna Sevon	Suppleant
Hanna Sällström	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Aleksandar Covic, Johanna Holst, Ragnar Ivarsson, Anna Sevon och Jonas Örtquist.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Per Engzell

Ordinarie Extern

Engzells Revisionsbyrå AB



### Valberedning

Karin Persson Sammankallande  
Berit Pettersson  
Britt-Marie Stafhammar

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-09.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tjockan 1	1997	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2017.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

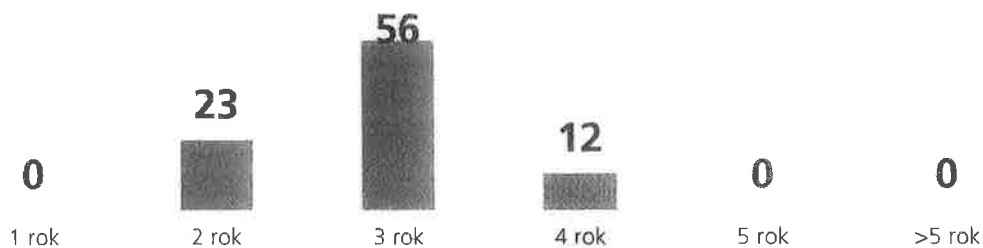
Fastigheterna bebyggdes 1999 och består av 4 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 902 m<sup>2</sup>, varav 7 902 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Gemensamhetslokal  
Övernattninglägenhet

### Kommentar

i gemensamhetslokalen  
som inkluderar övernattningsrum  
och bastu  
litet övernattningsrum i anslutning  
till gemensamhetslokal

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2014-09-04.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB/Stockholms stadsnät
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elavtal	E.ON
Fjärrvärme	Fortum
Snöröjning mark	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Trädgårdsarbete	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Städning trapphus	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Tomträttsavtal	Markkontoret
Vatten	Stockholm Vatten
Fastighetsförsäkring	Moderna Försäkringar
Hissbesiktning	Inspecta
Serviceavtal hissar	Kone
Lån	Handelsbanken/Stadshypotek
TV	Com Hem AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tvättmaskinsservice	Åkerlunds Fastighetsservice AB

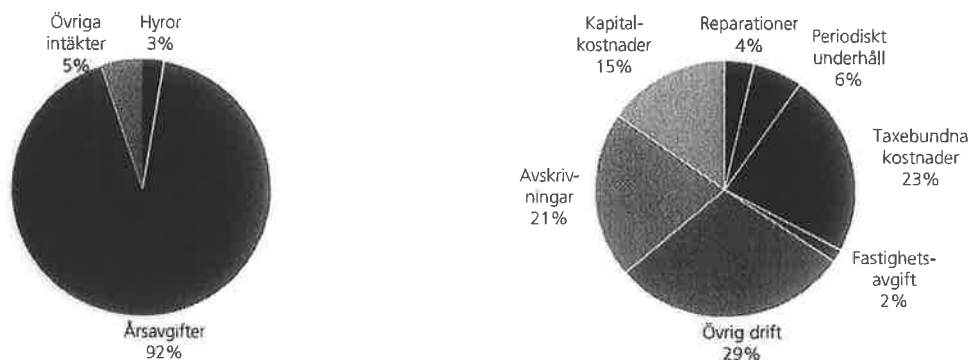
### Föreningens ekonomi

- En extra amortering på 500 000 SEK har gjorts utöver den ordinarie amorteringen på 1% av den totala låneskulden.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 940 746</b>	<b>1 892 635</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	6 866 731	6 947 413
Finansiella intäkter	3 166	3 891
Minskning korta fordringar	229 406	0
	<b>7 099 303</b>	<b>6 951 304</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	4 427 455	4 275 488
Finansiella kostnader	1 056 699	1 315 548
Inköp av inventarier	0	81 375
Ökning av korta fordringar	0	47 510
Minskning av föreningens lån	1 054 996	1 059 199
Minskning av korta skulder	159 502	124 073
	<b>6 698 653</b>	<b>6 903 193</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 341 396</b>	<b>1 940 746</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>400 650</b>	<b>48 111</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) slutfördes
- Nya stenläggningar lades utanför miljöhusen
- Miljöhusen fick nya dörrar
- Tre träd fälldes (två på mittengården och ett vid gångvägen mot parkeringen)
- Isolering kring ett 40-tal takfönster genomfördes
- Tydligare regler och nya skyltar för sopsortering togs fram
- Filterbyte i föreningens radiatorer genomfördes
- Sandlådan på mittengården renoverades
- En torktumlare byttes i port 115

### Händelser efter året

- Justering av värmesystem ska påbörjas
- Miljöhusen ska målas om

*de*

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st  
Överlåtelser under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 152 st  
Förändring från föregående år: +3 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	802	802	802	802
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 809	6 943	7 077	7 244
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	68	80	82	73
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	105	128	126	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	16	15	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	134	166	214	216
Soliditet (%)	59	59	58	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-76	628	692	505
Nettoomsättning (tkr)	6 789	6 900	6 974	6 988

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 902 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-75 937
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	4 888 837
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-462 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 350 900</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>4 350 900</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 514 387	6 516 592
Övriga rörelseintäkter	Not 2	352 343	430 821
		<b>6 866 731</b>	<b>6 947 413</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 286 280	-1 069 495
Driftkostnader	Not 4	-2 827 407	-2 886 597
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 491	-201 119
Personalkostnader	Not 6	-118 278	-118 277
Avskrivningar	Not 7	-1 461 679	-732 598
		<b>-5 889 134</b>	<b>-5 008 086</b>
		<b>977 596</b>	<b>1 939 327</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		3 166	3 891
Räntekostnader		-1 056 699	-1 315 548
		<b>-1 053 533</b>	<b>-1 311 657</b>
		<b>-75 937</b>	<b>627 670</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 8	133 119 511	134 573 052
Maskiner och inventarier	Not 9	71 881	80 019
		<b>133 191 392</b>	<b>134 653 071</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>133 191 392</b>	<b>134 653 071</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 861	0
SBC Klientmedel i SHB		2 321 166	0
Övriga fordringar		111 414	126 085
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	222 596
		<b>2 440 441</b>	<b>348 681</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		20 230	10 661
SBC klientmedel i SHB		0	1 930 085
		<b>20 230</b>	<b>1 940 746</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>2 460 671</b>	<b>2 289 427</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>135 652 063</b>	<b>136 942 498</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		71 104 000	71 104 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 218 927	4 756 927
		<b>76 322 927</b>	<b>75 860 927</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		4 426 837	4 261 167
Årets resultat		-75 937	627 670
		<b>4 350 900</b>	<b>4 888 837</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>80 673 827</b>	<b>80 749 764</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	53 250 751	54 305 747
		<b>53 250 751</b>	<b>54 305 747</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	554 996	554 996
Leverantörsskulder		190 062	245 574
Skatteskulder		220 857	234 325
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	761 570	852 092
		<b>1 727 485</b>	<b>1 886 987</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>135 652 063</b>	<b>136 942 498</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	78 100 000	78 100 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	200 år
IT-nät	30 år	30 år
Maskiner	10 år	10 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	6 335 292	6 335 292
	Hyror parkering	179 095	181 300
		<b>6 514 387</b>	<b>6 516 592</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Elintäkter	270 645	383 474
	Övriga debiterade avgifter	4 500	0
	Öresutjämning	-52	-60
	Försäkringsersättning	44 040	0
	Övriga intäkter	33 210	47 407
		<b>352 343</b>	<b>430 821</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	89 580	78 519
	Fastighetsskötsel beställning	12 135	46 266
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	108 000	108 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	49 650	39 938
	Snöröjning/sandning	56 343	116 157
	Städning entreprenad	133 500	137 503
	OVK Obl. Ventilationskontroll	54 375	5 293
	Hissbesiktning	10 720	10 560
	Gemensamma utrymmen	8 838	0
	Gård	4 676	767
	Serviceavtal	74 310	72 322
	Förbrukningsmateriel	13 650	17 532
	Brandskydd	0	459
	Fordon	0	304
		<b>615 777</b>	<b>633 619</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	21 250	17 882
	Brf Lägenheter	938	0
	Lokaler	0	384
	Tvättstuga	63 393	33 968
	Källare	0	25 225
	Entré/trapphus	0	1 138
	Lås	6 724	12 147
	VVS	17 139	109 096
	Värmeanläggning/undercentral	9 563	49 500
	Elinstallationer	9 594	4 692
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 287	8 979
	Hiss	4 703	4 320
	Tak	0	21 600
	Fasad	44 826	2 738
	Mark/gård/utemiljö	31 025	48 625
	Skador/klotter/skadegörelse	0	27 963
	Vattenskada	20 063	38 683
		<b>242 504</b>	<b>406 938</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	99 148	0
	Ventilation	128 574	0
	Elinstallationer	0	28 938
	Fönster	144 776	0
	Mark/gård/utemiljö	55 500	0
		<b>427 998</b>	<b>28 938</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>1 286 280</b>	<b>1 069 495</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	539 406	633 680
	Värme	827 785	1 015 172
	Vatten	111 898	123 443
	Sophämtning/renhållning	38 548	44 028
	Grovsopor	90 244	84 184
		<b>1 607 881</b>	<b>1 900 507</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	129 325	87 759
	Tomträttsavgäld	705 440	564 500
	Kabel-TV	146 502	114 425
	Bredband	127 512	109 296
		<b>1 108 779</b>	<b>875 980</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>110 747</b>	<b>110 110</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 827 407</b>	<b>2 886 597</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	1 500	3 450
	Tele och datakommunikation	8 959	9 573
	Juridiska åtgärder	8 625	0
	Revisionsarvode extern revisor	-1 600	17 500
	Föreningskostnader	2 113	2 948
	Styrelseomkostnader	2 906	2 287
	Fritids och Trivselkostnader	6 387	3 995
	Förvaltningsarvode	143 378	139 980
	Administration	8 423	2 751
	Konsultarvode	0	11 585
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	14 800	7 050
		<b>195 491</b>	<b>201 119</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	90 000	90 000
	Sociala kostnader	28 278	28 277
		<b>118 278</b>	<b>118 277</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	1 444 600	722 300
	Förbättringar	8 942	8 942
	Maskiner	8 138	1 356
		<b>1 461 679</b>	<b>732 598</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	144 768 250	144 768 250
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>144 768 250</b>	<b>144 768 250</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 195 198	-9 463 956
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 453 542	-731 242
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 648 739</b>	<b>-10 195 198</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>133 119 511</b>	<b>134 573 052</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	99 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde mark	55 000 000	55 000 000
		<b>154 000 000</b>	<b>154 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	154 000 000	154 000 000
		<b>154 000 000</b>	<b>154 000 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	81 375	0
	Nyanskaffningar	0	81 375
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>81 375</b>	<b>81 375</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 356	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 138	-1 356
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 494</b>	<b>-1 356</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>71 881</b>	<b>80 019</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	30 972
	Kabel-TV	0	29 230
	Tomträttsavgäld	0	141 088
	Bredband	0	18 216
	Vatten	0	3 090
		<b>0</b>	<b>222 596</b>

**Not 11** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	31 083 000	0	0	31 083 000
Upplåtelseavgifter	40 021 000	0	0	40 021 000
Fond för yttre underhåll	5 218 927	462 000	0	4 756 927
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>76 322 927</b>	<b>462 000</b>	<b>0</b>	<b>75 860 927</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	4 426 837	-462 000	627 670	4 261 167
Årets resultat	-75 937	-75 937	-627 670	627 670
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 350 900</b>	<b>-537 937</b>	<b>0</b>	<b>4 888 837</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>80 673 827</b>	<b>-75 937</b>	<b>0</b>	<b>80 749 764</b>

**Not 12** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	4 756 927	4 294 927
Reservering enligt stadgar	462 000	462 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 218 927</b>	<b>4 756 927</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,660 %	12 360 320	12 485 488	2015-07-22
Handelsbanken	1,660 %	12 061 295	12 183 435	2015-07-22
Handelsbanken	1,660 %	7 418 771	8 004 023	2015-07-22
Handelsbanken	1,660 %	15 383 275	15 539 055	2015-07-22
Handelsbanken	1,510 %	6 582 086	6 648 742	2015-08-26
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>53 805 747</b>	<b>54 860 743</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-554 996	-554 996	
		<b>53 250 751</b>	<b>54 305 747</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 030 767 kr.


<b>Not 14</b>	<b>UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	El	0	66 183
	Värme	0	139 015
	Vatten	0	3 359
	Sophämtning	0	5 354
	Extern revisor	0	17 850
	Ränta	167 194	234 156
	Förutbetalda avgifter och hyror	594 376	386 175
		<b>761 570</b>	<b>852 092</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

JOHANNESHOV den 18 / 3 2015



Aleksandar Covic  
Ledamot

↓ Johanna Holst  
Ledamot



Ragnar Ivarsson  
Ledamot

Johannes Pauli  
Ledamot



Jonas Örtquist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2015



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkhagen 1, org.nr 769601-8063

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkhagen 1 för år 2014.

### 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2014.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

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

Stockholm den 9 april 2015



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2015</b>	<b>Utfall 2014</b>	<b>Budget 2014</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	6 335 000	6 335 292	6 335 000
Hyror parkering	176 400	179 095	176 400
Elintäkter	400 000	270 645	433 000
Övriga debiterade avgifter	0	4 500	0
Gästlägenhet	30 000	0	40 000
Öresutjämning	0	-52	0
Försäkringsersättning	0	44 040	0
Övriga intäkter	0	33 210	0
	<b>6 941 400</b>	<b>6 866 731</b>	<b>6 984 400</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-91 000	-89 580	-91 000
Fastighetsskötsel beställning	-200 000	-12 135	-100 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-110 000	-108 000	-82 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-50 000	-49 650	-40 000
Snöröjning/sandning	-140 000	-56 343	-140 000
Städning entreprenad	-136 000	-133 500	-136 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-54 375	0
Hissbesiktning	-10 900	-10 720	-10 500
Gemensamma utrymmen	-10 000	-8 838	-5 000
Gård	-5 000	-4 676	0
Serviceavtal	-76 000	-74 310	-74 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-13 650	-10 000
	<b>-838 900</b>	<b>-615 777</b>	<b>-688 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-240 000	-21 250	0
Brf Lägenheter	0	-938	0
Lokaler	-40 000	0	0
Tvättstuga	-90 000	-63 393	-90 000
Lås	0	-6 724	0
VVS	0	-17 139	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 563	0
Elinstallationer	0	-9 594	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-13 287	0
Hiss	0	-4 703	0
Fasad	0	-44 826	0
Mark/gård/utemiljö	0	-31 025	0
Vattenskada	0	-20 063	0
	<b>-370 000</b>	<b>-242 504</b>	<b>-90 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Lokaler	0	0	-50 000
Entré/trapphus	0	-99 148	0
Ventilation	0	-128 574	0
Fönster	0	-144 776	0
Mark/gård/utemiljö	0	-55 500	0
	<b>0</b>	<b>-427 998</b>	<b>-50 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-630 000	-539 406	-656 000
Värme	-1 050 000	-827 785	-1 079 000
Vatten	-123 000	-111 898	-122 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-38 548	-44 000
Grovsopor	-75 000	-90 244	-86 000
	<b>-1 922 000</b>	<b>-1 607 881</b>	<b>-1 987 000</b>

	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-100 000	-129 325	-95 000
Självrisk	-90 000	0	-45 000
Tomträttsavgäld	-564 500	-705 440	-564 500
Kabel-TV	-119 000	-146 502	-116 700
Bredband	-111 500	-127 512	-111 500
	<b>-985 000</b>	<b>-1 108 779</b>	<b>-932 700</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-113 100	-110 747	-110 694
	<b>-113 100</b>	<b>-110 747</b>	<b>-110 694</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-1 500	0
Tele och datakommunikation	-6 200	-8 959	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-8 625	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	1 600	-18 000
Föreningskostnader	-3 000	-2 113	-5 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-2 906	-5 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-6 387	0
Förvaltningsarvode	-146 000	-143 378	-143 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-5 000
Administration	-6 000	-8 423	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	-7 600	-14 800	-7 200
	<b>-190 800</b>	<b>-195 491</b>	<b>-194 200</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-90 000	-90 000	-90 000
Arbetsgivaravgifter	-28 300	-28 278	-28 300
	<b>-118 300</b>	<b>-118 278</b>	<b>-118 300</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-722 300	-722 300	-722 300
Förbättringar	-8 941	-8 942	-8 941
Maskiner	-8 138	-8 138	0
	<b>-739 378</b>	<b>-739 379</b>	<b>-731 241</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 277 478</b>	<b>-5 166 835</b>	<b>-4 902 635</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 663 922</b>	<b>1 699 896</b>	<b>2 081 765</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	3 000	3 048	1 500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	150	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-32	0
Låneräntor	-1 500 000	-1 056 515	-1 500 000
Räntekostnader skattekonto	0	-34	0
Övriga räntekostnader	0	-150	0
	<b>-1 497 000</b>	<b>-1 053 533</b>	<b>-1 498 500</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>166 922</b>	<b>646 363</b>	<b>583 265</b>