

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björkudden 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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 1977-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2005-07-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Närlunda Vägförening. Samfälligheten förvaltar vägar och naturmark.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKEBYHOV 1:509	1977	Ekerö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är individuell el.

Byggnadsår och ytor

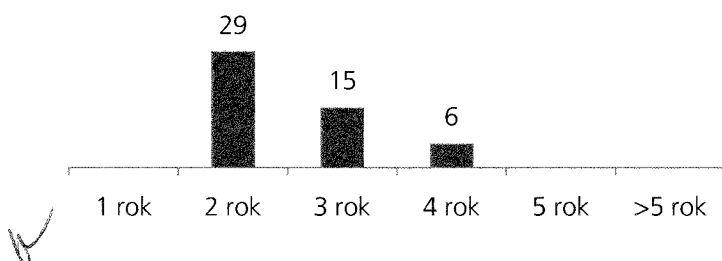
Fastigheterna bebyggdes 1977 och består av 50 småhus.
Fastighetens värdeår är 1978.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 721 m², varav 3 721 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Föreningen har avtal med BRF Björkudden 2 om kvarterslokalen. Avtalet ger föreningen rätt att utnyttja kvarterslokalen för föreningens möten. Medlemmarna har rätt att använda bastun.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012-03-21 och sträcker sig fram till 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av lampor, ytterbelysning	2013
Besiktning av fasader	2013
Målning av skiljeplank	2012
Slamsugning	2012
Planerat underhåll	År
Ommålning och fasadrenovering	2014

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 8 st.

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

Styrelsen

Mats Karlsson	Ledamot
Inger Halldin	Ledamot
Bo Johansson	Ledamot
Kristina Otterskog	Ledamot
Elisabeth Lilja	Ledamot
Peter Norman	Suppleant
John Levin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Elisabeth Lilja, Mats Karlsson, Bo Johansson, John Lewin och Peter Norman.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresons Revisions AB
Jan-Ove Brandt	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Håkan Järbur
Rena Einars

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

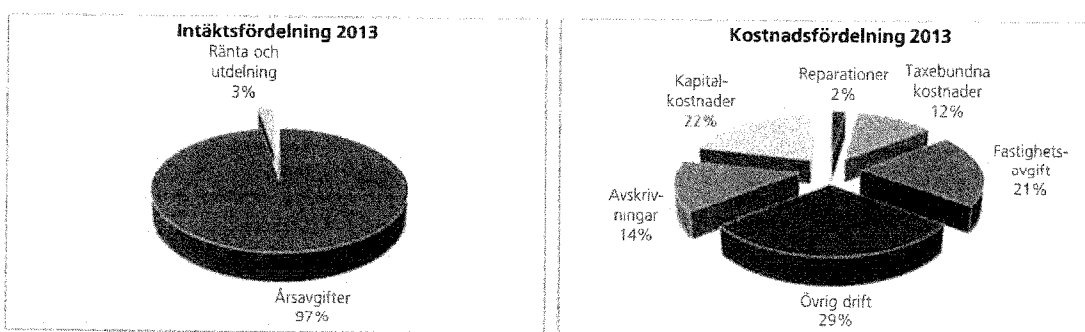
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Ommålning och fasadrenovering.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 721 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	569	569	569	569
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 513	3 517	3 520	3 523
Elkostnad/m ² totalyta	5	4	5	5
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	29	26	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	127	127	110

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 7 074 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	461 200
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	2 793 629
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 723
summa balanserat resultat	3 107 106

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **3 107 106**

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 116 818	2 116 847
Övriga rörelseintäkter		115	1 039
		2 116 933	2 117 886
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-75 589	-80 250
Reparationer		-37 771	-32 395
Periodiskt underhåll		0	-149 430
Taxebundna kostnader		-207 637	-244 591
Övriga driftskostnader		-216 671	-218 510
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-353 700	-321 765
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-115 308	-108 531
Personalkostnader		-93 444	-91 473
Avskrivningar		-246 933	-246 933
		-1 347 052	-1 493 877
RÖRELSERESULTAT		769 881	624 009
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar		5 261	3 348
Ränteintäkter		52 655	51 074
Räntekostnader		-366 596	-474 094
		-308 680	-419 672
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		461 201	204 337
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	0	-4 377
		0	-4 377
ÅRETS RESULTAT		461 201	199 960

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	12 775 243	13 022 175
	12 775 243	13 022 175
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Långfristiga värdepappersinnehav Not 4	48 132	48 132
	50 932	50 932
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 826 175	13 073 107
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	7	0
Övriga fordringar	13 497	1 764
Förutbetalda kostnader Not 5	89 519	86 163
	103 023	87 927
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	3 000	3 000
SBC klientmedel i SHB	5 001 796	4 432 900
	5 004 796	4 435 900
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 107 819	4 523 827
SUMMA TILLGÅNGAR	17 933 994	17 596 934

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		450 000	450 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	676 894	678 601
		1 126 894	1 128 601
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 645 906	2 444 239
Årets resultat		461 200	199 960
		3 107 106	2 644 198
SUMMA EGET KAPITAL		4 234 000	3 772 799
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	222 463	226 831
		222 463	226 831
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	13 059 551	13 077 281
		13 059 551	13 077 281
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	13 828	9 252
Leverantörsskulder		71 621	91 968
Skatteskulder		63 278	39 146
Övriga kortfristiga skulder		44 987	21 033
Upplupna kostnader	Not 10	83 388	118 561
Förutbetalda avgifter och hyror		140 878	240 063
		417 980	520 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 933 994	17 596 934
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	13 457 500	13 457 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,50%	1,50%
Fastighetsförbättringar	3,33%	3,33%
Tak	2,50%	2,50%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond upphörde under 2005.

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 116 818	2 116 847
	2 116 818	2 116 847

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	14 622	2 293
Snöröjning/sandning	48 364	69 825
Gård	12 603	4 536
Förbrukningsmateriel	0	1 635
Fordon	0	1 961
	75 589	80 250

Reparationer		
Fastighet förbättringar	11 200	0
Lokaler	23 400	18 780
Gemensamma utrymmen	0	11 490
VVS	3 171	0
Vattenskada	0	2 125
	37 771	32 395

Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	0	137 076
Mark/gård/utemiljö	0	12 354
	0	149 430

Not 2 fortsättning	2013	2012
Taxebundna kostnader		
El	18 752	14 624
Vatten	108 325	108 739
Sophämtning/renhållning	66 551	109 396
Grovsopor	14 009	11 832
	207 637	244 591
Övriga driftskostnader		
Försäkring	63 063	60 541
Markhyra/väggavgift/avgäld	67 666	61 834
Kabel-TV	85 942	96 135
	216 671	218 510
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	353 700	321 765
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	13 900	13 425
Föreningskostnader	5 875	8 243
Styrelseomkostnader	6 921	7 081
Fritids och Trivselkostnader	789	0
Förvaltningsarvode	72 985	70 507
Förvaltningsarvoden övriga	0	325
Administration	2 491	3 650
Konsultarvode	7 047	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 300	5 300
	115 308	108 531
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	76 300	74 800
Sociala kostnader	17 144	16 673
	93 444	91 473
Avskrivningar		
Byggnad	99 300	99 300
Förbättringar	147 633	147 633
	246 933	246 933
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 347 052	1 493 877

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16 884 596	16 884 596
Utgående anskaffningsvärde	16 884 596	16 884 596

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 862 421	-3 615 488
Årets avskrivningar enligt plan	-246 933	-246 933
Utgående avskrivning enligt plan	-4 109 353	-3 862 421

Planenligt restvärde vid årets slut	12 775 243	13 022 175
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 730 500	4 730 500

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 891 000	21 891 000
Taxeringsvärde mark	27 350 000	27 350 000
	49 241 000	49 241 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	49 241 000	49 241 000
	49 241 000	49 241 000

Not 4	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, 100 st (intresseaktier)	2 500	4 300	2 500
SEB AK A, 1913 st	45 632	162 222	45 632
	48 132	166 522	48 132

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	21 358	20 346
Kabel-TV	21 494	21 484
Vägavgift	46 667	44 333
	89 519	86 163

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	450 000	0	0	450 000
Fond för yttre underhåll	676 894	147 723	-149 430	678 601
Summa bundet eget kapital	1 126 894	147 723	-149 430	1 128 601
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	2 645 906	1 707	199 960	2 444 239
Årets resultat	461 200	461 200	-199 960	199 960
Summa fritt eget kapital	3 107 106	462 907	0	2 644 198
Summa eget kapital	4 234 000	610 630	-149 430	3 772 799

Not 7	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	678 601	556 642
Reservering enligt stadgar	147 723	121 959
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-149 430	0
Vid årets slut	676 894	678 601

Not 8	2013-12-31	2012-12-31
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	226 831	266 596
Årets avsättning	0	4 377
lanspråktagande	-4 368	-44 142
Vid årets slut	222 463	226 831

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
SBAB	2,760 %	957 430	964 073	2014-04-15
SBAB	2,770 %	2 787 575	2 787 575	2014-11-05
SBAB	2,770 %	5 000 000	5 000 000	2014-11-05
SBAB	2,460 %	2 869 233	2 869 233	2014-12-19
SBAB	2,760 %	959 141	965 652	2014-04-15
SBAB	2,760 %	500 000	500 000	2014-10-14
Summa skulder till kreditinstitut		13 073 379	13 086 533	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 828	-9 252	
		13 059 551	13 077 281	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 004 239 kronor.

w

W

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	2 204	1 829
Vatten	0	27 500
Sophämtning	279	275
Extern revisor	13 800	13 400
Ränta	59 386	67 770
Snöröjning	7 719	7 787
	83 388	118 561

EKERÖ den 16/2 2014



Inger Märta Linnéa Halldin
Ledamot



Bo Ivar Johansson
Ledamot



Mats Bertil Karlsson
Ledamot

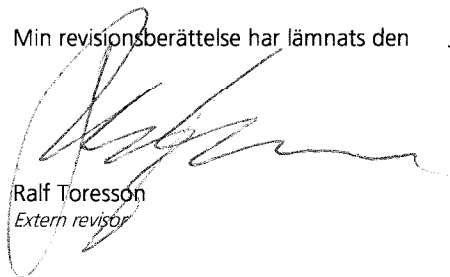


Märta Elisabeth Lilja
Ledamot



Kristina Ingeborg Otterskog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/3 2014



Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkudden 1, org.nr 716416-4548.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Björkudden 1 för räkenskapsåret 2013.

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 god revisionsd i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag 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 BRF Björkudden 1 ställning per den 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Björkudden 1 för räkenskapsåret 2013.

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

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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 på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 mars 2014



Ralf Toresson

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	2 116 900	2 116 818	2 116 900
Öresutjämning	0	115	0
	2 116 900	2 116 933	2 116 900
 RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-14 622	-15 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-48 364	-100 000
Gård	-15 000	-12 603	-15 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	0	-5 000
Fordon	-2 000	0	-2 000
	-142 000	-75 589	-137 000
 Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	-11 200	-100 000
Lokaler	0	-23 400	0
VVS	0	-3 171	0
	-50 000	-37 771	-100 000
 Periodiskt underhåll			
Byggnad	-4 000 000	0	0
	-4 000 000	0	0
 Taxebundna kostnader			
El	-17 000	-18 752	-16 000
Vatten	-105 000	-108 325	-100 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-66 551	125 000
Grovsopor	-20 000	-14 009	-15 000
	-242 000	-207 637	-256 000
 Övriga driftskostnader			
Försäkring	-66 000	-63 063	-65 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-90 000	-67 666	-76 000
Kabel-TV	-88 000	-85 942	-88 000
	-244 000	-216 671	-229 000
 Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-355 550	-353 700	-354 900
	-355 550	-353 700	-354 900
 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 900	-15 000
Föreningskostnader	-10 000	-5 875	-15 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-6 921	-10 000
Fritids och Trivselkostnader	-40 000	-789	-40 000
Förvaltningsarvode	-75 000	-72 985	-73 000
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	0	-500
Administration	-5 000	-2 491	-10 000
Konsultarvode	0	-7 047	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 300	-6 000
Övriga driftskostnader	0	0	-6 000
	-163 000	-115 308	-175 500

BUDGET fortsättning	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-75 000	-76 300	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-17 000	-17 144	-22 000
	-92 000	-93 444	-92 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-99 300	-99 300	-100 000
Förbättringar	-148 000	-147 633	-150 000
	-247 300	-246 933	-250 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 535 850	-1 347 052	-1 594 400
RÖRELSERESULTAT	-3 418 950	769 881	522 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Utdelning aktier/obligationer	3 000	5 261	3 000
Ränteintäkter	51 000	52 579	40 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	25	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	51	0
Låneräntor	-490 378	-366 596	-491 000
	-436 378	-308 680	-448 000
RESULTAT	-3 855 328	461 201	74 500