

Årsredovisning

BRF BIRKARLEN
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 769614-3424

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF BIRKARLEN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-
31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Mattias Wallström	Ordförande
Peter Åkerström	Vice ordförande
Gösta Ekman	Ledamot
Henrik Johansson	Ledamot
Linda Jensen	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Lena Modig
Stefan Andersson

I tur att avgå är alla ledamöter och suppleanter.

Ordinarie revisorer

KPMG Auktoriserat revisionsbolag

Valberedning

Helena Larsson
Mikael Kågström

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gammelstad 23:5 i Luleå kommun med därpå uppförda 11 st flerbostadshus och 7 st småhus, där 35 st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 7 st upplåtna med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Björkelundsvägen 11-87 i Gammelstad.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok
14	22	2	4

Dessutom tillkommer:

P-platser	Förrådsbyggn	Bastubyggn
48	5	1

Total bostadsarea:

3 246 kvm

Årets taxeringsvärde

18 844 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

18 844 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Norrbotten.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Luleå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 116 344 kr bla bättringsmålning av fasad och planerat underhåll för 37 494 kr som avser renovering av kallfarstu/trapphus.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 maj 2012. Styrelsen har hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är lägre än fjolårets främst pga högre reparationskostnader och snöröjningskostnader.

Inför nästa räkenskapsår så har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 3% och för hyresrätterna med 2,4%.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010
Soliditet %	35%	35%	35%
Likviditet %	69%	79%	55%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	528	513	513
Driftskostnad, kr / kvm	262	207	228
Ränta, kr / kvm	259	256	–
Lån, kr / kvm	6 924	7 018	7 108

Arsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2012 då avgifterna höjdes med 3 %.

Nivån för bostäder som hyrs av privatpersoner uppgår i genomsnitt vid verksamhetsårets slut till 879 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har fyra överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år fyra st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
B2 Bredband AB	Datakommunikation
AB Sappa	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 545 414
Årets resultat	-191 876
Summa underskott	-1 737 291

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Ianspråktagas ur underhållsfonden för planenligt underhåll	-37 494
Att balansera i ny räkning	-1 699 797
	-1 737 291

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 076 401	2 034 629
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 10 850	- 8 962
Elavgifter		13 083	26 765
Övriga förvaltningsintäkter	3	74 161	97 746
		<u>2 152 795</u>	<u>2 150 178</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 116 344	- 54 152
Planerat underhåll		- 37 494	- 96 450
Fastighetsavgift/skatt		- 57 330	- 13 868
Driftskostnader	5	- 850 664	- 670 589
Övriga kostnader	6	- 10 204	- 42 113
Personalkostnader	7	- 6 137	- 24 914
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 429 988	- 451 844
		<u>-1 508 162</u>	<u>-1 353 929</u>
Rörelseresultat		644 634	796 249
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		4 434	3 055
Räntekostnader och liknande poster		- 840 944	- 830 375
		<u>- 836 510</u>	<u>- 827 320</u>
Resultat efter finansiella poster		- 191 876	- 31 070
Årets resultat		<u>- 191 876</u>	<u>- 31 070</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	34 644 087	35 064 400
Inventarier, verktyg och installationer	10	38 700	48 375
		<u>34 682 787</u>	<u>35 112 775</u>
Summa anläggningstillgångar		34 682 787	35 112 775
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 277
Kundfordringar		50	21 200
Skattefordringar		0	41 892
Övriga fordringar		140	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	35 825	32 198
		<u>36 015</u>	<u>99 567</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	250 000	100 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		<u>160 222</u>	<u>274 912</u>
Summa omsättningstillgångar		446 237	474 480
SUMMA TILLGÅNGAR		35 129 024	35 587 255

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		13 511 680	13 511 680
Upplåtelseavgifter		225 666	225 666
Underhållsfond		301 813	398 263
		<u>14 039 159</u>	<u>14 135 609</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 545 414	-1 610 794
Årets resultat		- 191 876	- 31 070
		<u>-1 737 291</u>	<u>-1 641 864</u>
Summa eget kapital		12 301 868	12 493 745
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	22 183 558	22 491 816
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		289 816	285 871
Leverantörsskulder		75 824	20 936
Skatteskulder		5 707	58 598
Övriga kortfristiga skulder		376	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	271 875	236 289
		<u>643 598</u>	<u>601 694</u>
Summa skulder		22 827 156	23 093 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 129 024	35 587 255
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		28 744 000	28 744 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning 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 föreningens årsstämma.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2106
Standardförbättringar	Rak	50	2056
Balkonger	Rak	25	2034
Markanläggningar	Rak	10	2019
Inventarier/installationer	Rak	10	2016

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-01-01 2011-01-01
2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 473 872	1 444 608
Hyror, bostäder	488 349	479 201
Hyror, p-platser	93 100	94 500
Hyror, övriga	21 080	16 320
	<u>2 076 401</u>	<u>2 034 629</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 10 850	- 8 762
Rabatter	0	- 200
	<u>- 10 850</u>	<u>- 8 962</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Balkongtillägg	54 000	54 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	43	90
Övriga ersättningar	12 943	22 456
Övriga rörelseintäkter	7 175	0
Försäkringsersättningar	0	21 200
	<u>74 161</u>	<u>97 746</u>

Not 4 Reparationer

Felavhjälpande reparationer	116 344	32 952
Självrisk	0	21 200
	<u>116 344</u>	<u>54 152</u>

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	36 934	32 011
Arvode förvaltning	52 312	51 124
Kabel-TV	23 602	22 625
IT-kostnader	75 240	56 430
Juridiska kostnader	600	0
Revisionsarvode, externt	11 000	7 700
Möteskostnader	11 529	7 664
Övriga förvaltningskostnader	0	4 288
Fastighetsskötsel	29 600	19 000
Snöröjning	116 558	39 156
Förbrukningsmateriel	5 440	10 533
Vatten	146 886	105 251
El	109 942	99 357
Uppvärmning	174 050	159 892
Sophantering	56 971	55 558
	850 664	670 589
Not 6 Övriga kostnader		
Lokalkostnader	500	0
Kreditupplysningar	550	0
Kontorsmateriel	1 459	349
Telefon och porto	60	953
Medlems- och föreningsavgifter	0	10 058
Konsultarvoden	2 500	313
Bankkostnader	1 123	810
Övriga externa kostnader	4 012	29 630
	10 204	42 113
Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Övriga ersättningar	0	900
Styrelsearvode	1 100	20 000
Övriga kostnadsersättningar	2 000	0
Utbildning, förtroendevalda	0	500
Summa	3 100	21 400
Sociala kostnader	3 037	3 514
	6 137	24 914
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, balkonger	332 664	331 064
Avskrivning standardförbättring	64 196	64 196
Markanläggningar	23 453	46 909
Installationer	9 675	9 675
	429 988	451 844

2012-12-31 2011-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	30 773 261	30 773 261
Balkonger	585 273	0
Mark	2 415 564	2 415 564
Standardförbättringar	3 209 800	3 209 800
Markanläggning	234 534	234 534
	<u>37 218 432</u>	<u>36 633 159</u>

Årets anskaffningar

Balkonger		585 273
	<u>0</u>	<u>585 273</u>

Summa anskaffningsvärden

37 218 432 37 218 432

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 786 158	-1 455 095
Standardförbättringar	- 320 965	- 256 769
Markanläggningar	- 46 909	0
	<u>-2 154 032</u>	<u>-1 711 864</u>

Årets avskrivning byggnader

- 332 664 - 331 064

Årets avskrivning standardförbättringar

- 64 196 - 64 196

Årets avskrivning markanläggningar

- 23 453 - 46 909

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 574 345 -2 154 032

Restvärde enligt plan vid årets slut

34 644 087 35 064 400

Varav

Byggnader	29 239 712	28 987 103
Mark	2 415 564	2 415 564
Standardförbättringar	2 824 639	2 888 835
Markanläggningar	164 172	187 625

Taxeringsvärden

bostäder

18 844 000 18 844 000

lokaler

0 0

Totalt taxeringsvärde

18 844 000 18 844 000

varav byggnader

15 600 000 15 600 000

varav mark

3 244 000 3 244 000

2012-12-31 2011-12-31

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer	96 750	96 750
	96 750	96 750
Summa anskaffningsvärden	96 750	96 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 48 375	- 38 700
	- 48 375	- 38 700
Årets avskrivningar		
Installationer	- 9 675	- 9 675
	- 9 675	- 9 675
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 58 050	- 48 375
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 700	48 375
Varav		
Installationer	38 700	48 375

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	6 205	5 781
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 540	12 540
Upplupna ränteintäkter	506	147
Förutbetalda försäkringspremier	16 574	13 730
	35 825	32 198

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	250 000	100 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	250 000	2,35	2013-02-09

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Resultat
Vid årets början	13 511 680	225 666	398 263	-1 641 864
Disposition enl årsstämmobeslut:				
Ianspråktagande ur underhållsfonden			- 96 450	96 450
Årets resultat				- 191 876
Vid årets slut	13 511 680	225 666	301 813	-1 737 291

	2012-12-31	2011-12-31
Not 14 Fastighetslån		
Fastighetslån	22 473 374	22 777 687
Avgår nästa års amortering	- 289 816	- 285 871
Skuld vid årets slut	22 183 558	22 491 816

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,72%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
HANDELSBANKEN	5,00%		857 000		- 108 000	749 000
HANDELSBANKEN	5,00%		521 625		- 58 500	463 125
STADSHYPOTEK AB	3,09%	2013-06-01	6 127 609		- 62 268	6 065 341
STADSHYPOTEK AB	2,58%	2012-06-01	6 135 834		-6 135 834	
STADSHYPOTEK AB	3,85%	2014-06-02		6 104 688	- 30 524	6 074 164
STADSHYPOTEK AB	3,78%	2013-06-01	9 121 744			9 121 744
			22 763 812	6 104 688	-6 395 126	22 473 374

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 289 816 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad skuld efter fem år med nuvarande amorteringstakt 21 024 294.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

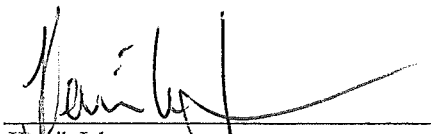
Upplupna löner och sociala avgifter	0	39 950
Upplupna räntekostnader	33 152	0
Upplupna elkostnader	19 163	12 820
Upplupna värmekostnader	23 096	16 985
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 427	0
Förutbetalda hyror och avgifter	151 037	166 534
	271 875	236 289

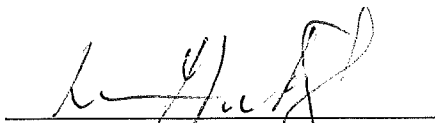
Luleå 2013-05-13


Mattias Wallström

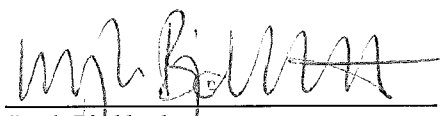

Peter Åkerström


Gösta Ekman


Henrik Johansson


~~Linda Lönn~~ LEVA MÖDIGH

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/5


Ingela Björklund
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Birkarlen, org. nr 769614-3424

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Birkarlen för år 2012.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 Brf Birkarlens finansiella ställning per den 31 december 2012 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 Brf Birkarlen för år 2012.

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 revisionssed 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.

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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

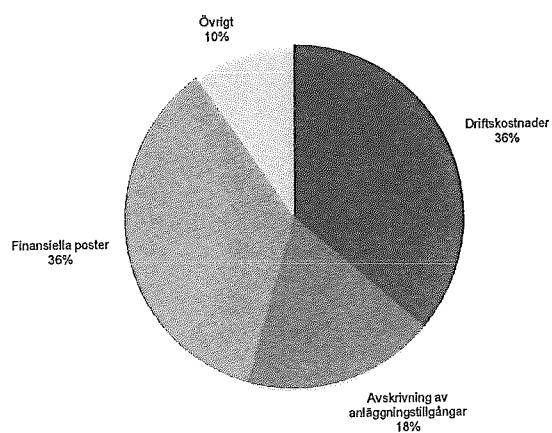
Luleå den 14/5 2013

KPMG AB

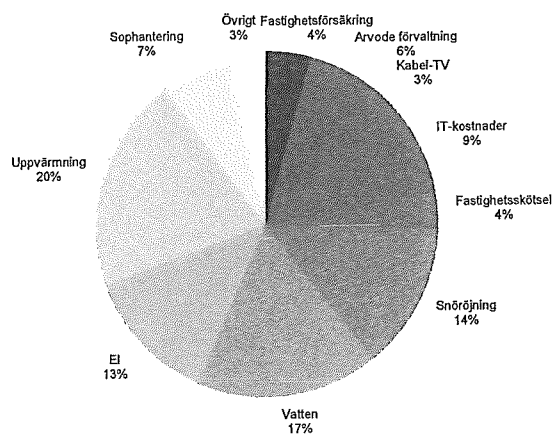
Ingela Björklund
Godkänd revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	116 344	54 152
Planerat underhåll	37 494	96 450
Fastighetsavgift/skatt	57 330	13 868
Driftskostnader	850 664	670 589
Övriga kostnader	10 204	42 113
Personalkostnader	6 137	24 914
Avskrivning av anläggningstillgångar	429 988	451 844
Finansiella poster	840 944	830 375
Summa kostnader	2 349 106	2 184 304



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	36 934	32 011
Arvode förvaltning	52 312	51 124
Kabel-TV	23 602	22 625
IT-kostnader	75 240	56 430
Juridiska kostnader	600	0
Revisionsarvode, externt	11 000	7 700
Möteskostnader	11 529	7 664
Övriga förvaltningskostnader	0	4 288
Fastighetsskötsel	29 600	19 000
Snöröjning	116 558	39 156
Förbrukningsmateriel	5 440	10 533
Vatten	146 886	105 251
El	109 942	99 357
Uppvärmning	174 050	159 892
Sophantering	56 971	55 558
Summa driftskostnader	850 664	670 589



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

3246

3246

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	11	10
Arvode förvaltning	16	16
Kabel-TV	7	7
IT-kostnader	23	17
Revisionsarvode, externt	3	2
Möteskostnader	4	2
Övriga förvaltningskostnader	0	1
Fastighetsskötsel	9	6
Snöröjning	36	12
Förbrukningsmateriel	2	3
Vatten	45	32
El	34	31
Uppvärmning	54	49
Sophantering	18	17
Summa driftskostnader	262	207

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En

folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF BIRKARLEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF BIRKARLEN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

