

Årsredovisning
för
Brf Börjegårdarna

717600-2504

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Börjegårdarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus (fastigheten Luthagen 70:1) upplåta bostadslägenheter och lokal under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-12-05.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Luthagen 70:1 bebyggdes 1936.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 92 lägenheter.

Den totala bostadsytan är 7 732,7 kvm.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-04-22 bestått av:

Ordinarie	Claes Östberg	Ordf.
	Magnus Torssell	
	Lennart Fällström	
	Göran Selén	
	Helene Johansson	
	Viktoria Colonna	

Suppleanter	Ulla-Britt Hedvall
	Eva Hellberg

Revisorer

Ordinarie	Andreas Mattsson	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------	------------------------------------

Förtroendevalda revisorer

Ordinarie	Martin Halje
	Sofia Sörling

Valberedning

Staffan Sjöberg	Sammanställande
Inga-Lill Jovelou	
Ira Löfman	

h

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

1992-1993	Stamrenovering
1994	Takomläggning och ventilationsanläggning installerades
2004-2005	Fasadrenovering och balkongfrontsbyten
2012	Renovering av ventilationen
2013	Renovering av tvättstugor och torkrum
2014	Ommålning av trapphus samt fönsterrenovering

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 98 880 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 938 507 kronor, kostnaden kommer att belastat den yttre reparationsfonden enligt resultatdispositionen. Kostnaden avser arbete med fönster, trapphus och installation av elvärme i stuprör.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 13 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 7 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 121 medlemmar, tillkommande 17, avgående 19, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 119 vid årets slut.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Göte Sporrang och Staffan Sjöberg.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riksbyggen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1% fr.o.m 2014-07-01.

Enligt beslut kommer årsavgifterna att höjas med 1% fr.o.m 2015-07-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Vid upplåtelse i andra hand utgår förhöjd årsavgift enligt föreningens stadgar.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	4 519	4 390	4 088	3 894
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-323	-874	-220	11
Soliditet (%)	10,1	11,2	15,3	16,5
Kassalikviditet (%)	80,3	49,0	46,7	299,2
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	219	204	195	0
Ianspråktagande reparationsfond (tkr)	1 000	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 198	1 979	1 775	1 580
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	587	581	553	503
Lån kronor per kvm yta	1 899	1 903	1 907	1 911

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-782 678
årets förlust	-323 243
	-1 105 921
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	225 831
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-938 507
i ny räkning överföres	-393 245
	-1 105 921

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

h

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 519 195	4 389 846
Övriga rörelseintäkter		22 252	16 813
Summa rörelseintäkter		4 541 447	4 406 659
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 976 485	-3 308 753
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-176 991	-201 251
Personalkostnader	6	-33 537	-22 990
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 101 320	-990 197
Summa rörelsekostnader		-4 288 333	-4 523 190
Rörelseresultat		253 114	-116 531
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		385	526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-576 742	-758 072
Summa finansiella poster		-576 357	-757 546
Resultat efter finansiella poster		-323 243	-874 077
Resultat före skatt		-323 243	-874 077
Årets resultat		-323 243	-874 077

h

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 311 287	19 412 607
Summa materiella anläggningstillgångar		18 311 287	19 412 607
Summa anläggningstillgångar		18 311 287	19 412 607
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	20 337
Övriga fordringar	8	716 066	587 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	149 502	116 151
Summa kortfristiga fordringar		865 568	724 286
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 337	8 830
Summa omsättningstillgångar		873 905	733 116
SUMMA TILLGÅNGAR		19 185 192	20 145 723

L

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 848 375	1 848 375
Yttre reparationsfond		1 198 269	1 978 905
Summa bundet eget kapital		3 046 644	3 827 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-782 678	-689 237
Årets resultat	11	-323 243	-874 077
Summa fritt eget kapital		-1 105 921	-1 563 314
Summa eget kapital		1 940 723	2 263 966
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	12	1 501 317	1 701 648
Övriga skulder till kreditinstitut	13	14 655 000	14 685 000
Summa långfristiga skulder		16 156 317	16 386 648
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		30 000	30 000
Leverantörsskulder		143 631	426 489
Skatteskulder		8 247	3 255
Övriga skulder	14	7 060	7 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	899 214	1 028 305
Summa kortfristiga skulder		1 088 152	1 495 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 185 192	20 145 723
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		23 185 500	23 185 500
Summa ställda säkerheter		23 185 500	23 185 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1949.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader

40 år

Om- och tillbyggnader före 2014

15-50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter övriga objekt	2 568	2 568
Årsavgifter bostäder	4 516 627	4 387 278
Övriga ersättningar och intäkter	22 252	16 813
	4 541 447	4 406 659

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	98 880	64 427
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	938 507	1 302 096
	1 037 387	1 366 523

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	233 689	250 616
Besiktning / Serviceavtal	45 964	44 769
Yttre skötsel / Snöröjning	25 010	9 623
Fastighetsel	101 385	112 493
Uppvärmning	943 355	957 129
Vatten	144 371	157 758
Sophämtning	108 485	109 232
Fastighetsförsäkring	101 519	95 809
Självrisk/reparation försäkringsskador	68 289	22 000
Kabel-TV / Internet	55 068	71 481
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	111 964	111 320
	1 939 099	1 942 230

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	40 157	32 559
Revisionsarvode	32 025	38 800
Förvaltningsarvode	66 840	65 916
Övriga externa tjänster/kostnader	30 657	52 070
Övriga förbrukningsinventarier/material	7 312	11 906
	176 991	201 251

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	11 400	950
Löner/arvode vicevärd	20 000	20 000
Sociala avgifter	2 137	2 040
	33 537	22 990

L

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 507 075	36 507 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 507 075	36 507 075
Ingående avskrivningar	-17 349 468	-16 359 271
Årets avskrivningar	-1 101 320	-990 197
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 450 788	-17 349 468
Utgående redovisat värde	18 056 287	19 157 607
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	35 000 000
	89 000 000	89 000 000
Bokfört värde byggnader	18 056 287	19 157 607
Bokfört värde mark	255 000	255 000
	18 311 287	19 412 607

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	66	66
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	716 000	587 732
	716 066	587 798

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	116 471	101 519
Förutbetald renhållningsavgift	7 166	954
Förutbetald kabel-TV	13 479	13 678
Förutbetald vattenavgift	12 386	0
	149 502	116 151

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	543 703	1 304 672	1 978 905	-689 237	-874 077
Disposition av föregående års resultat:			-780 636	-93 441	874 077
Årets resultat					-323 243
Belopp vid årets utgång	543 703	1 304 672	1 198 269	-782 678	-323 243

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med kronor 219 364/-1 000 000 enligt stämmobeslut.

L

Not 11 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-323 243	-874 077
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	1 101 320	990 197
Likviditet från resultatet	778 077	116 120
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB) exkl ISS avräkningskonto	-13 014	17 163
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	-406 957	169 165
Likviditet från rörelsekapitalet	-419 971	186 328
Akkumulerad likviditet från rörelsen	358 106	302 448
Investeringar	0	-553 947
Checkräkningskredit (förändring)	-200 331	413 194
Amortering lån	-30 000	-30 000
Likviditet från investeringar och lån	-230 331	-170 753
Årets kassaflöde	127 775	131 695
Likvida medel		
Kassa och bank	8 337	8 830
Avräkning ISS Facility Services AB	716 000	587 732
Likvida medel vid årets slut	724 337	596 562

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 12 Checkräkningskredit

	2014-12-31	2013-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 000 000	2 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	1 501 317	1 701 648

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek AB	1,69	2015-04-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2,13	2017-04-30	2 685 000	2 715 000
Stadshypotek AB	4,27	2020-06-30	7 000 000	7 000 000
			14 685 000	14 715 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-30 000	-30 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 535 000 kronor.

Not 14 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Källskatter	1 500	1 500
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	510	510
Övriga skulder	5 050	5 050
	7 060	7 060

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	11 400	12 350
Upplupna räntekostnader	23 615	142 231
Förskottsbetalda hyror och avgifter	683 105	686 942
Upplupna uppvärmningskostnader	111 594	101 211
Upplupna elavgifter	12 740	12 161
Upplupna reparationer och underhåll	0	4 112
Beräknat arvode för revision	36 800	35 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 960	33 448
	899 214	1 028 305

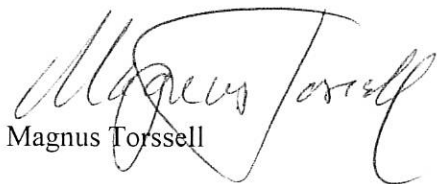
Uppsala 2015-03-17



Lennart Fällström



Göran Selén



Magnus Torssell



Claes Östberg



Helene Johansson



Viktoria Colonna

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-13
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Börjegårdarna, org. nr 717600-2504

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Börjegårdarna 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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 Bostadsrättsföreningen Börjegårdarna för år 2014.

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 och föreningens stadgar.

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 13 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor



Martin Halje
Från föreningen

Sofia Sörling
Från föreningen