

Årsredovisning
för
Brf Börjegårdarna

717600-2504

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Börjegårdarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

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.

Föreningen har under året låtit renovera tvättstugorna och torkrummen samt installerat nya maskiner. Den totala kostnaden för detta projekt uppgick till ca 750 000 kronor. Arbetet med att renovera och måla om fönstren fortsatte också. Under 2014 genomförs den planerade ommålningen av trapphusen. Därmed är de tunga projekten enl. Underhållsplanen genomförda.

2013-07-01 höjdes årsavgiften med 5% för att klara de senaste årens fastighetsförbättringar. En mera normal höjning, 1%, är beslutad att träda ikraft 2014-07-01. Höjningen skall bidra till att återföra föreningens ekonomi till balans så att vi succesivt kan påbörja en reduktion av lånebördan.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2013-06-19.

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 2013-04-23 bestått av:

Ordinarie	Claes Östberg Magnus Torssell Lennart Fällström Göran Selén	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Ulla-Britt Hedvall Veronica Lindstrand Eva Hellberg Viktoria Colonna
-------------	---

Revisorer

Ordinarie	PwC	Andreas Mattsson
-----------	-----	------------------

Förtroendevalda revisorer

Ordinarie	Martin Halje Sofia Sörling
-----------	-------------------------------

Valberedning

Staffan Sjöberg	Sammankallande
Inga-Lill Jovelou	
Ira Löfman	

Fastighetens tekniska status

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

1992-1993	Stamreovering
1994	Takomläggning och ventilationsanläggning installerades
2004-2005	Fasadreovering och balkongfrontsbyten
2012	Renovering av ventilationen
2013	Renovering av tvättstugor och torkrum

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 11st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 121 (123) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Göte Sporrang.
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 tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1949.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 111 320 kronor d.v.s. 1 210 kronor per bostadslägenhet.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 64 427 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 968 944 kronor, varav 1 000 000 kronor kommer att belastat den yttre reparationsfonden samt 1 666 848 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 302 096 kronor har belastat resultatet.

Aktiverat: renovering av fönster som kommer att skrivas av på 15 år med en början år 2014.

De övriga renoveringarna enligt underhållsplan är:

Tvättstugerenovering

Trapphus målning

Stensättning entréer

Byte av cirkulationspump

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Fortsatt arbete med trapphus och fönster.

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen i framtiden kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för år 2014.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% fr.o.m 2013-07-01.

Enligt beslut kommer årsavgifterna att höjas med 1% fr o m 2014-07-01.

Genomsnittlig avgift per 2014-01-01 uppgår till 581 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning.

Vid upplåtelse i andra hand utgår förhöjd årsavgift - enligt föreningens stadgar - med tio procent.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	4 406 659	4 102 935	3 908 010	3 621 870	3 534 191
Resultat före reservering	-874 077	-219 584	11 150	-30 054	43 522
Reservering yttre reparationsfond	204 285	194 556	0	179 627	176 000
Saldo yttre reparationsfond	1 978 905	1 774 620	1 580 064	1 580 064	1 400 437
Lån per kvm yta	1 903	1 907	1 911	1 915	1 263
Kassalikviditet (%)	49	47	299	636	157
Årsavgift bostäder kronor/kvm	581	553	503	479	457

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-689 237
årets förlust	-874 077
	-1 563 314

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	219 364
anspråktagande av yttre reparationsfond	-1 000 000
i ny räkning överföres	-782 678
	-1 563 314

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

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	4 406 659	4 102 935
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 366 523	-216 772
Driftskostnader	3	-1 954 136	-1 986 789
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-189 345	-407 743
Personalkostnader	5	-22 990	-27 365
Avskrivningar	6	-990 197	-990 197
Resultat före finansiella poster		-116 532	474 069
 Ränteintäkter		526	19 550
Räntekostnader		-758 072	-713 203
Resultat efter finansiella poster		-874 077	-219 584
 Resultat före skatt		-874 077	-219 584
 Årets resultat		-874 077	-219 584



Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	19 157 607	18 480 956
Mark		255 000	255 000
Pågående om- och tillbyggnader		0	1 112 901
		19 412 607	19 848 857

Summa anläggningstillgångar

19 412 607 **19 848 857**

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		20 337	7 766
Övriga fordringar / Skattekontot		66	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	116 151	145 885
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		587 732	451 473
		724 286	605 190

Kassa och bank

Kassa och bank		8 830	13 395
----------------	--	-------	--------

Summa omsättningstillgångar

733 116 **618 585**

SUMMA TILLGÅNGAR

20 145 723 **20 467 442**

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		543 703	543 703
Upplåtelseavgifter	10	1 304 672	1 304 672
Yttre reparationsfond		1 978 905	1 774 620
		3 827 280	3 622 995
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-689 237	-265 368
Årets resultat		-874 077	-219 584
		-1 563 314	-484 952
Summa eget kapital		2 263 966	3 138 043
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	11	1 701 648	1 288 454
Fastighetslån	12	14 685 000	14 715 000
Summa långfristiga skulder		16 386 648	16 003 454
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		30 000	30 000
Leverantörsskulder		426 489	183 315
Skatteskulder		3 255	10 527
Övriga skulder	13	7 060	6 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 028 306	1 095 605
Summa kortfristiga skulder		1 495 109	1 325 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 145 723	20 467 442
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		23 185 500	23 185 500
		23 185 500	23 185 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	2,5%
Om/tillbyggnad	2%, 2,5%, 3,33% och 5%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter övriga objekt	2 568	2 568
Årsavgifter bostäder	4 387 278	4 085 702
Ersättningar och intäkter	16 813	14 665
	4 406 659	4 102 935

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	64 427	216 772
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 302 096	0
	1 366 523	216 772

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	250 616	268 934
Besiktning/serviceavtal	44 769	42 400
Yttre skötsel/snöröjning	9 623	10 953
Fastighetsel	112 493	112 644
Uppvärmning	957 129	1 001 847
Vatten	157 758	149 950
Sophämtning	109 232	101 183
Fastighetsförsäkring	95 809	86 853
Självrisk/reparation försäkringsskador	22 000	2 175
Kabel-TV och Bredband	71 481	61 434
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	111 320	125 580
Övriga driftkostnader	11 906	22 836
	1 954 136	1 986 789

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	32 559	30 633
Revisionsarvode	38 800	29 400
Förvaltningsarvode	65 916	64 680
Övriga externa tjänster	52 070	283 030
	189 345	407 743

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Löner	20 000	14 400
Styrelsearvoden	950	11 400
Sociala avgifter	2 040	1 565
	22 990	27 365

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	29 507	29 507
Om/tillbyggnad	960 690	960 690
	990 197	990 197

Byggnad skrivs av enligt 40-årig rak avskrivning.

Om/tillbyggnad 1 360 650 kronor skrivs av enligt 50-årig rak avskrivning.

Om/tillbyggnad 20 208 315 kronor skrivs av enligt 40-årig rak avskrivning.

Om/tillbyggnad 7 830 673 kronor skrivs av enligt en 30-årig rak avskrivning.

Om/tillbyggnad 3 344 973 kronor skrivs av enligt en 20-årig rak avskrivning.

Not 7 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	1 870 500	1 870 500
Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	32 969 727	23 778 404
Nyanskaffningar	1 666 848	9 191 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 507 075	34 840 227
Ingående avskrivningar enligt plan	-16 359 271	-15 369 074
Årets avskrivningar enligt plan	-990 197	-990 197
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 349 468	-16 359 271
Utgående redovisat värde	19 157 607	18 480 956
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	28 000 000
	89 000 000	79 000 000

I utgående redovisat värde ingår byggnad med kronor 335 885 (365 392), ombyggnad med kronor 18 821 722 (18 115 564).

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	101 519	95 809
Förutbetald renhållning	954	954
Förutbetald kabel-tv	13 678	17 867
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	31 255
	116 151	145 885

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	543 703	1 304 672	1 774 620	-265 368	-219 584
Disposition av föregående års resultat:			204 285	-423 869	219 584
Årets resultat					-874 077
Belopp vid årets utgång	543 703	1 304 672	1 978 905	-689 237	-874 077

Not 10 Upplåtelseavgifter

Hysesrätt har tidigare år ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med kronor 726 250.

Tilläggsupplåtelse till bostadsrätt har skett under tidigare år och vid försäljning översteg köpeskillingen tilläggsinsatsen med kronor 578 422.

Not 11 Checkräkningskredit

	2013-12-31	2012-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 000 000	2 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	1 701 648	1 288 454

Not 12 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek AB - 5,25% - 2014-04-30	2 715 000	2 745 000
Stadshypotek AB - 5,25% - 2014-04-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB - 4,27% - 2020-06-30	7 000 000	7 000 000
Avgår kortfristig del ./.	-30 000	-30 000
	14 685 000	14 715 000

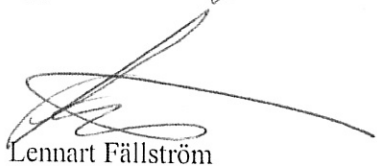
Not 13 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	510	367
Källskatter	1 500	1 080
Övriga skulder	5 050	5 050
	7 060	6 497

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	12 350	11 400
Uppl räntekostnader externt	142 231	67 769
Förskottsbetalda hyror/avgifter	686 942	628 994
Upplupna uppvärmningskostnader	101 211	121 351
Upplupna elavgifter	12 161	19 633
Upplupna reparationer och underhåll	4 112	177 202
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 448	39 206
Beräknat arvode för revision	35 850	30 050
	1 028 305	1 095 605

Uppsala 2014-03-25



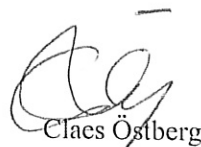
Lennart Fällström



Göran Selén



Magnus Torssell



Claes Östberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-04
PwC



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 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

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 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

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

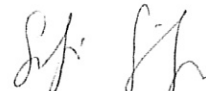
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor



Martin Halje
Från föreningen



Sofia Sörling
Från föreningen