

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Björkslingan

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2007-11-19 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Bo Gunnar Arvidson	Ledamot	Vald av styrelsen till ordförande
Marie Elisabeth Bergström	Ledamot	
Ulf Peder Eriksson	Ledamot	
Tor Erik Ingemar Nilsson	Ledamot	
Rickard Hannes Axel Westling	Ledamot	
Markus Erik Bränfeldt	Suppleant	Vald på extrastämma 18 november 2014
Norah Lind	Suppleant	Avgick i samband med flytt under sommaren
Björn Torsten Löwgren	Suppleant	

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

Bo Gunnar Arvidson, Marie Elisabeth Bergström, Markus Erik Bränfeldt, Ulf Peder Eriksson, Björn Torsten Löwgren, Tor Erik Ingemar Nilsson och Rickard Hannes Axel Westling.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Fredrik Åborg

Ordinarie Extern

Allegretto Revision AB

### Valberedning

Gustav Christensson

Ellen Cronholm

Göran Lindahl

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-18. Extra stämma för fyllnadsval av en suppleant.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Regnbågen 2	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2018.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1949 och består av 1 flerbostadshus.

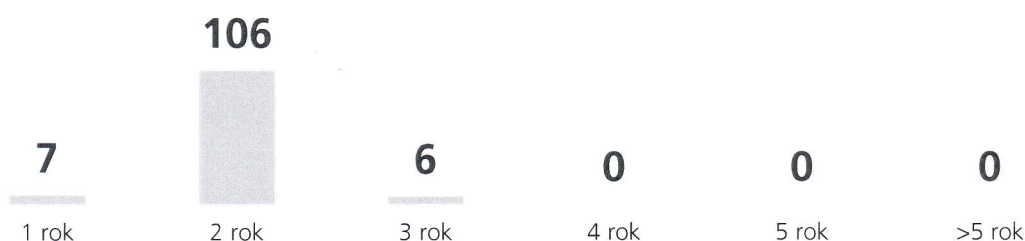
Fastighetens värdeår är 1949.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 982 m<sup>2</sup>, varav 7 446 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 536 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 92 lägenheter med bostadsrätt samt 27 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lagerlokal	1 m <sup>2</sup>	
Lagerlokal	33 m <sup>2</sup>	
Lagerlokal	15 m <sup>2</sup>	
Lagerlokal	32 m <sup>2</sup>	
Kontorslokal	60 m <sup>2</sup>	2015-03-31
Förråd	21 m <sup>2</sup>	
Atelje	63 m <sup>2</sup>	2016-09-30
Atelje	59 m <sup>2</sup>	2016-09-30
Lagerlokal	1 m <sup>2</sup>	
Lagerlokal	50 m <sup>2</sup>	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga och styrelserum	Invigdes 2011

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av tak i enlighet med detaljbesiktning utförd 2012	2014	
Utbyte av värmeväxlare i undercentraler på Svalövsvägen	2014 - 2015	Utbytet gjordes i december 2014. Slutbesiktningen gjordes i jan 2015.
Byte av värmeväxlare etc. i undercentralen på Simrishamnsvägen	2013	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2013	
Renovering av el i källare på Svalövsvägen och utbyte av elservis från gatan	2013	
Utbyte av automatik för lyse i källargångar, cykelrum och garage.	2013	
Utbyte av automatik för trapplyse på Simrishamnsvägen.	2013	
Fönsterrenovering	2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte till ståldörrar i källarna på Svalövsvägen	2015	Avslutat i februari 2015
Översyn av balkonger	2015	
Utbyte av rörledningar i källarna på Svalövsvägen	2016	
Utbyte av värmeväxlare etc. i undercentraler	2016	De två återstående på Halmstadsvägen byts ut de kommande åren.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Energibevakning AB
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

### Föreningens ekonomi

Tomträttsavgälden ligger fast på nuvarande nivå till 2018-12-31

Föreningen har 25 hyresgäster som hyr sin bostad av föreningen. Två tidigare hyreslägenheter håller på att renoveras och kommer att överlätas som bostadsrätter under 2015.

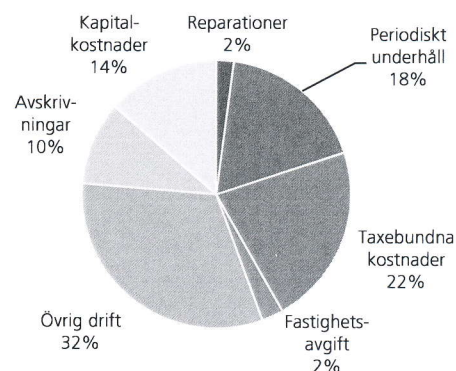
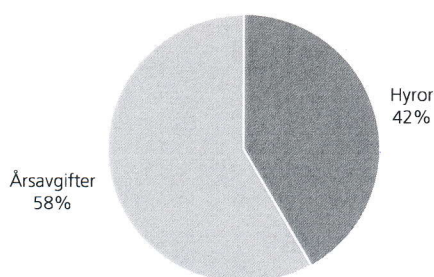
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-04-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 962 907</b>	<b>3 036 306</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	5 078 953	4 941 384
Finansiella intäkter	18 216	33 946
Minskning korta fordringar	184 782	0
Ökning av korta skulder	356 751	0
	<b>5 638 702</b>	<b>4 975 329</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	4 670 631	3 762 403
Finansiella kostnader	841 348	949 737
Investeringar i fastigheten	0	1 058 001
Ökning av korta fordringar	0	7 841
Minskning av föreningens lån	140 297	128 366
Minskning av korta skulder	0	142 381
	<b>5 652 276</b>	<b>6 048 729</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 949 332</b>	<b>1 962 907</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>-13 575</b>	<b>-1 073 400</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

#### 1. Projekt

##### a. Indragning av bredband till samtliga lägenheter

Ett avtal tecknades med Bredbandsbolaget som innebar att de drog in bredband till samtliga lägenheter, vilket ger föreningen en kostnad på 165 kr/mån och lägenhet. Detta inkluderar bredband 100/100 Mb/s och grundavgiften för IP-telefoni. Kostnaden inkluderas i avgiften eller hyran för respektive lägenhet. Till detta kan de boende själva lägga till högre bredbandshastighet och TV i egna avtal med Bredbandsbolaget.

Installationen av bredbandet blev klart under sommaren.

##### b. Reparation av taken

Reparation av hustaken har utförts enligt den utredning som gjordes 2012. Förutom utbyte av trasiga plåtar och målning har skyddsräcken och stegar uppraderats för att följa nuvarande säkerhetsnormer.

##### b. Byte av undercentraler på Svalövsvägen

Värmeväxlare, styrsystem etc. i de två undercentralerna på Svalövsvägen har bytts ut. Under 2013 byttes undercentralen på Simrishamnsvägen ut. De två återstående undercentralerna på Halmstadsvägen kommer att bytas ut inom de närmaste åren.

#### 2. Städ dagar och utemiljö

Under året har det hållits två städdagar, en på våren och en på hösten. Medlemmar och hyresgäster har då hjälpts åt att kratta löv och röja källargångar. Vid varje städdag har föreningen sett till att en stor container för grovsopor stått på gården. Det har då också varit möjligt att slänga elavfall.

#### 3. Förvaltning

a. Föreningen fortsätter med SBC som ekonomisk förvaltare och Energibevakning som teknisk förvaltare. Utöver detta stöttar SBC med byggnadstekniska frågor, årliga besiktningar och störningsärenden. SBC hjälper även föreningen vid försäkringsärenden, t ex vattenläckor.

b. Vid den årliga besiktningen som utförs av SBC går man igenom fastighetens aktuella status. En åtgärdslista tas fram och en jämförelse görs med Underhållsplanen för att se om den behöver revideras, eller om det behöver göras en ny prioritering av åtgärder.

### Händelser efter året

Efter renovering kommer två hyreslägenheter att överlåtas som bostadsrätter under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 92 st

Överlåtelser under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 118 st

Förändring från föregående år: Ökat med 2 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	521	491	488	468
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	867	857	861	863
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 707	5 731	5 754	5 621
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	13	14	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	131	155	159	150
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	19	18	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	105	119	143	139
Soliditet (%)	73	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 033	-311	-635	-196
Nettoomsättning (tkr)	5 067	4 869	4 866	4 679

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 7 446 m<sup>2</sup> bostäder (varav 1 795 m<sup>2</sup> bostadshyresrätter) och 536 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 033 368
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 621 390
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 654 744
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-4 309 502</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

1 654 744
<b>-2 654 758</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 045 105	4 849 932
Övriga rörelseintäkter	Not 2	33 848	91 452
		<b>5 078 953</b>	<b>4 941 384</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 640 790	-802 962
Driftkostnader	Not 4	-2 438 899	-2 394 725
Övriga externa kostnader	Not 5	-475 548	-563 472
Personalkostnader	Not 6	-115 394	-1 245
Avskrivningar	Not 7	-618 558	-574 518
		<b>-5 289 189</b>	<b>-4 336 922</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-210 236</b>	<b>604 462</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		18 216	33 946
Räntekostnader		-841 348	-949 737
		<b>-823 132</b>	<b>-915 791</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 033 368</b>	<b>-311 329</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 8	122 507 976	123 126 534
		<b>122 507 976</b>	<b>123 126 534</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>122 507 976</b>	<b>123 126 534</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	15 762
SBC Klientmedel i SHB		899 692	0
Övriga fordringar		30 725	15 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	0	181 867
		<b>930 417</b>	<b>213 087</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 049 640	1 035 336
SBC klientmedel i SHB		0	929 991
		<b>1 049 640</b>	<b>1 965 327</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 980 057</b>	<b>2 178 414</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>124 488 034</b>	<b>125 304 948</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		92 960 127	92 960 127
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 358 099	703 355
		<b>95 318 226</b>	<b>93 663 482</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-3 276 134	-1 310 061
Årets resultat		-1 033 368	-311 329
		<b>-4 309 503</b>	<b>-1 621 390</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>91 008 724</b>	<b>92 042 092</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	32 091 590	32 259 520
		<b>32 091 590</b>	<b>32 259 520</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	155 999	128 366
Leverantörsskulder		680 391	202 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	551 330	672 061
		<b>1 387 720</b>	<b>1 003 336</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>124 488 034</b>	<b>125 304 948</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	40 000 000	40 000 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Tvättstuga	30 år	30 år
Värmeväxlare	20 år	20 år
Elcentral	20 år	20 år
Låssystem	30 år	30 år
Fönster	30 år	30 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 941 702	2 772 643
	Hyror bostäder	1 842 248	1 804 631
	Hyror lokaler	179 346	192 420
	Hyror garage	54 209	52 638
	Hyror förråd	27 600	27 600
		<b>5 045 105</b>	<b>4 849 932</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Hysesrabatt	0	-3 604
	Värmeintäkter	21 262	22 993
	Öresutjämning	161	-5
	Försäkringsersättning	0	54 661
	Övriga intäkter	12 425	17 407
		<b>33 848</b>	<b>91 452</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	86 988	92 292
	Fastighetsskötsel beställning	28 898	30 959
	Fastighetsskötsel gård beställning	36 750	45 000
	Snöröjning/sandning	78 313	114 898
	Städning entreprenad	159 402	165 062
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	39 000
	Myndighetstillsyn	0	6 370
	Garage	1 000	0
	Gård	6 449	7 427
	Serviceavtal	26 435	26 578
	Förbrukningsmateriel	75	2 966
		<b>424 310</b>	<b>530 552</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	28 575	11 033
	Tvättstuga	11 905	1 714
	Entré/trapphus	1 692	0
	Lås	2 449	7 376
	VVS	25 225	70 239
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 209
	Elinstallationer	36 911	9 730
	Fönster	5 231	1 949
	Mark/gård/utemiljö	618	2 210
	Skador/klotter/skadegörelse	2 430	14 420
	Vattenskada	10 004	140 530
		<b>125 040</b>	<b>272 410</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lägenhet	28 893	0
	Värmeanläggning	486 141	0
	Tak	576 406	0
		<b>1 091 440</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>1 640 790</b>	<b>802 962</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	85 222	100 525
	Värme	1 047 665	1 239 682
	Vatten	158 621	148 455
	Sophämtning/renhållning	30 753	36 341
	Grovsopor	21 134	18 599
		<b>1 343 395</b>	<b>1 543 602</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	96 483	51 955
	Självrisk	0	92 000
	Tomträttsavgäld	584 250	467 400
	Kabel-TV	39 603	32 548
	Bredband	216 075	48 960
		<b>936 411</b>	<b>692 863</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>159 093</b>	<b>158 260</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 438 899</b>	<b>2 394 725</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	588	576
	Tele och datakommunikation	3 816	2 880
	Juridiska åtgärder	100 375	31 375
	Inkassering avgift/hyra	4 800	1 800
	Hysesförluster	0	11 759
	Revisionsarvode extern revisor	-2 038	15 217
	Föreningskostnader	9 022	9 489
	Styrelseomkostnader	1 945	1 587
	Fritids och Trivselkostnader	230	496
	Förvaltningsarvode	316 694	309 268
	Förvaltningsarvoden övriga	6 406	0
	Administration	3 377	10 163
	Korttidsinventarier	0	299
	Konsultarvode	14 753	161 143
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	15 580	7 420
		<b>475 548</b>	<b>563 472</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	89 000	2 098
	Sociala kostnader	26 394	-853
		<b>115 394</b>	<b>1 245</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	319 406	319 406
	Förbättringar	299 152	255 112
		<b>618 558</b>	<b>574 518</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	124 647 957	123 502 456
	Nyanskaffningar	0	1 145 501
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>124 647 957</b>	<b>124 647 957</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 521 423	-946 905
	Årets avskrivningar enligt plan	-618 558	-574 518
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 139 981</b>	<b>-1 521 423</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>122 507 976</b>	<b>123 126 534</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	52 357 632	52 357 632
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	61 186 000	61 186 000
	Taxeringsvärde mark	52 241 000	52 241 000
		<b>113 427 000</b>	<b>113 427 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	112 000 000	112 000 000
	Lokaler	1 427 000	1 427 000
		<b>113 427 000</b>	<b>113 427 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	43 559
	Kabel-TV	0	8 136
	Serviceavtal	0	282
	Tomträttsavgäld	0	116 850
	Bredband	0	12 240
	Vatten	0	800
		<b>0</b>	<b>181 867</b>

**Not 10** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	89 087 800	0	0	89 087 800
Upplåtelseavgifter	3 872 327	0	0	3 872 327
Fond för yttre underhåll	2 358 099	1 654 744	0	703 355
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>95 318 226</b>	<b>1 654 744</b>	<b>0</b>	<b>93 663 482</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-3 276 134	-1 654 744	-311 329	-1 310 061
Årets resultat	-1 033 368	-1 033 368	311 329	-311 329
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 309 503</b>	<b>-2 688 112</b>	<b>0</b>	<b>-1 621 390</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>91 008 724</b>	<b>-1 033 368</b>	<b>0</b>	<b>92 042 092</b>

**Not 11** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	703 355	621 901
Reservering enligt stadgar	1 654 744	226 854
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	-145 400
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 358 099</b>	<b>703 355</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,650 %	9 823 821	9 870 773	Rörlig ränta
SBAB	2,960 %	9 823 821	9 870 773	2015-09-04
SBAB	1,860 %	9 914 143	9 954 201	Rörlig ränta
SBAB	1,660 %	1 498 680	1 500 000	Rörlig ränta
SBAB	1,650 %	1 187 124	1 192 139	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>32 247 589</b>	<b>32 387 886</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-155 999	-128 366	
		<b>32 091 590</b>	<b>32 259 520</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 467 594 kr.

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	8 230
	Städning entreprenad	0	13 205
	El	0	7 355
	Värme	0	120 258
	Sophämtning	0	9 994
	Extern revisor	0	21 000
	Arvoden	89 000	44 400
	Sociala avgifter	27 964	13 950
	Förutbetalda avgifter och hyror	431 823	422 754
	Förskottsaviserade avgifter och hyror	2 543	10 915
		<b>551 330</b>	<b>672 061</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

JOHANNESHOV den 24 / 3 2015



Bo Gunnar Arvidson  
*Ordförande*



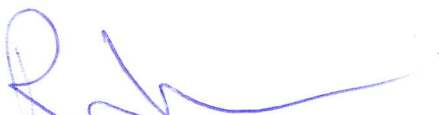
Marie Elisabeth Bergström  
*Ledamot*



Ulf Peder Eriksson  
*Ledamot*

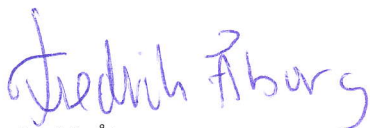


Tor Erik Ingemar Nilsson  
*Ledamot*



Rickard Hannes Axel Westling  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2015



Fredrik Åborg  
*Extern revisor*

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Björkslingan**  
Org.nr 769617-7737

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkslingan för räkenskapsåret 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Björkslingan för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

### *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 revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

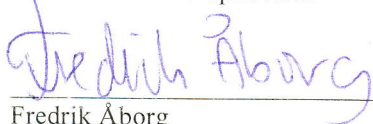
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm den 5 april 2015



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor