

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJURHOLMSPARKEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bjurholmsparken får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Bjurholmsparken 769624-2242, registrerades den 13:e december 2012 vid Bolagsverket och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande styrelse tillträdde i mars 2014 som den första "medlemsstyrda" styrelsen efter det att fastigheten ombildats. Det första året har genomförts av att bygga upp och säkerställa en stabil grund för föreningens fortlevnad. Ett stort arbete har lagts ner på överlämningen från tidigare styrelsen, som drev- och genomförde ombildningen, samt genomförde renoveringen av fastigheten. Därtill har styrelsen lagt ner mycket arbete för att få till rutiner och processer för det grundläggande arbetet som bedrivs kontinuerligt i en förening.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 mars 2014.

Styrelsen har under året hållit ytterligare 10 protokollförda möten.

Föreningen omfattar 46 bostadslägenheter och 2 lokaler, med en total yta fördelad enligt nedan:

1 r o k	32 st	823 kvm	
2 r o k	12 st	475 kvm	(varav 1 hyresrätt)
3 r o k	1 st	85 kvm	
4 r o k	<u>1 st</u>	<u>127 kvm</u>	
Totalt	46 st	1548 kvm	

Lokal		
Lokal m bost.rätt	1 st	62 kvm
Källarlokal	<u>1 st</u>	<u>70 kvm</u>
Totalt	2 st	132 kvm

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anita Huzelius	Ledamot
Sara Wahlbäck	Ledamot
Ingrid Hedin	Ledamot
Elin Allerman	Ledamot
Jonas Lind	Ledamot
Stina Lönnqvist	Suppleant
Gösta Hellström	Suppleant
Johan Wendell	Suppleant

Revisor

Ernst & Young AB valdes till kvalificerad revisor där huvudansvarig revisor är Iréne Pernbrink.

Internrevisor valdes Markus Lorentzon.

Valberedning

Stämman beslutade att välja Robert Jakobsson och Adam Gustafsson till valberedning.

Löner och ersättningar

Kostnaden för styrelsearvode har uppgått till 10 000 kronor exklusive sociala avgifter för 2014.

Ekonomi

Årsavgifterna bostäder har uppgått till 1 081 294 kronor och årsavgift för lokal har uppgått till 45 144 kronor.

Hyror för lokaler har uppgått till 60 288 kronor och hyror för lägenhet har uppgått till 57 528 kronor.

Fastigheten

Fastighetens beteckning är Harven 38.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Bjurholmsparken.se & bjurholmsparken@gmail.com

För att på ett enkelt sätt kunna kommunicera med föreningens medlemmar samt skapa en plattform för styrelsens arbete bildades webbplatsen bjurholmsparken.se. En reklamfinansierad webbplats där medlemmar har möjlighet att logga in, ev. mäklare kan inhämta uppgifter och styrelsen kan samla dokument som behöver komma flera till del. Styrelsen känner att detta hjälpmedel även har bidragit till en ökad dialog med föreningsmedlemmarna. Även upprättandet av föreningens e-postadress har bidragit positivt.

Gruppavtal ComHem

En extra föreningsstämma hölls i början av sommaren då flera medlemmar önskat se om det var möjligt att få ner sina individuella kostnader för internet/tv och på samma gång få tillgång till ett bättre avtal. På stämman röstades ja till förslaget. Kostnaden lades som en separat post på medlemmarnas avier, utöver månadsavgiften.

Underhåll

Under året som gått har styrelsen gått igenom samtliga utrymmen i huset, rensat och dokumenterat status på husets värmecentral/tvättstuga/element/lysarmaturer etc. Detta har legat till grund för den underhållsplan som är under framtagande. Styrelsen har även lagt ner ett stort arbete för att få en helhetsbild av den renovering som skedde i samband med ombildningen, vilka garantier som finns och slutbesiktningar som genomförts.

Föreningens fastighetsskötsel hanteras av BK fastighetsskötsel AB, föreningen har även ett jouravtal med BK's för akuta ärenden. Under året som gått har personalbyten på BK's inneburit att fastighetsskötseln tyvärr varit bristfällig. BK's har fortsatt föreningens förtroende efter att de varit lyhörda för de synpunkter styrelsen haft på skötseln.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Föreningens ekonomiska förvaltare Frubo AB är anlitade för att hantera samtliga ekonomiska frågor åt föreningen. Vid årsskiftet 2014 skedde en lagändring gällande avskrivningar av fastigheter vilket påverkade vår förening. Efter diskussioner med både den ekonomiska förvaltaren samt föreningens revisorer beslutades det om en avgiftshöjning. Samtidigt ändrades avskrivningstakten på fastigheten från 100 år till 200 år.

Utöver avgiftshöjningen har hyrorna för föreningens lokal och den hyresrätt som föreningen innehar setts över och justerats. Styrelsen har även sett över de avtal som föreningen innehar med olika leverantörer.

Planerade aktiviteter under 2015

Under 2015 finns inga större investeringar planerade.

- **Städdagar**
Styrelsen avser att ha två städdagar per år där både en rensning/städning av fastigheten kan ske samt mindre renoveringar genomföras.
- **Cykelförvaring**
Medlemmarna har efterfrågat ett cykelförråd där cyklar kan förvaras. Detta är eventuellt något som kommer inrättas. Den begränsande faktorn är att föreningen i dagsläget saknar ett utrymme som är lämpligt för detta avseende.
- **Övernattningsrum**
En diskussion pågår om att inrätta ett övernattningsrum i källaren. Föreningen innehar ett utrymme som skulle kunna var lämpligt till detta syfte. Arbetet pågår för att säkerställa att det är genomförbart. Övernattningsrummet skulle kunna hyras av medlemmar i föreningen som har övernattande gäster på besök.
- **Utemöbler**
Styrelsen avser köpa in utemöbler till den gemensamma delen av innergården.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i årsskiftet 2014/2015 uppgick till 63 stycken. I början på året var det 60 stycken medlemmar. Under året har 9 överlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	1 290	808	433
Resultat efter finansiella poster tkr	-221	24	-156
Balansomslutning tkr	112 926	114 842	103 583
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	717	717	718
Soliditet, %	84,7	83,5	0,5

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.
Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat		0
Årets resultat	-	221 453
Totalt	-	221 453
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:		
Reservering till fond för yttre underhåll		31 902
Balanseras i ny räkning	-	253 355
Totalt	-	221 453

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJURHOLMSPARKEN
Org nr 769624-2242

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01-- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 289 794	808 316
Övriga intäkter		499	0
		<u>1 290 293</u>	<u>808 316</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	2	-706 903	-490 989
Förvaltningsomkostnader	3	-1 441	-784
Övriga externa kostnader	4	-50 430	-193 371
Styrelsearvode	5	-13 200	0
Avskrivningar	6	-341 232	-538 218
		<u>-1 113 206</u>	<u>-1 223 362</u>
Rörelseresultat före finansiella poster		177 087	-415 046
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter		101	1 030 887
Räntekostnader och likn. resultatposter		-398 641	-592 116
		<u>-398 540</u>	<u>438 771</u>
Resultat efter finansiella poster		-221 453	23 725
Årets resultat		-221 453	23 725

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJURHOLMSPARKEN
Org nr 769624-2242

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	6	112 567 960	112 031 268
		<u>112 567 960</u>	<u>112 031 268</u>
Summa anläggningstillgångar		112 567 960	112 031 268
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts/hyresfordringar		2 102	1 456
Övr kortfristiga fordringar		2 183	2 528 166
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	7	<u>46 321</u>	<u>107 434</u>
		50 606	2 637 056
Kassa och bank	8	307 004	173 828
Summa omsättningstillgångar		357 610	2 810 884
SUMMA TILLGÅNGAR		112 925 570	114 842 152

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJURHOLMSPARKEN
Org nr 769624-2242

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		95 380 114	95 380 114
Yttre reparationsfond		540 000	46 000
		<u>95 920 114</u>	<u>95 426 114</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat/dispositionsfond		0	470 275
Årets resultat		-221 453	23 725
		<u>-221 453</u>	<u>494 000</u>
Summa eget kapital		95 698 661	95 920 114
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	9	15 500 000	15 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		85 258	265 095
Skatteskuld		117 152	235 670
Övriga skulder		1 373 431	2 043 715
Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt	10	151 068	877 558
		<u>1 726 909</u>	<u>3 422 038</u>
Summa skulder		17 226 909	18 922 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 925 570	114 842 152
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	11	40 000 000	40 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper (ÅRL 5.2, K2 p. 19.1)

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BNAR 2009:1, årsredovisning för ekonomiska föreningar (K2) vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Avsättning till föreningens underhållsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Materiella anläggningstillgångar

	2014	2013
Byggnad	200 år (0,5%)	100 år (1%)
Markanläggning	5 år (20%)	5 år (20%)

Not 1

Nettoomsättning

Hysesintäkter bostäder	57528	183839
Hysesintäkter lokal, ej moms	60288	30144
Årsavgifter bostäder	1 081 294	552 651
Årsavgift lokal, ej moms	45 144	41 382
Comhem gruppavtal	41 940	0
Elintäkter, ej moms	3 600	300
	<u>1 289 794</u>	<u>808 316</u>

Not 2

Driftkostnader

Fastighetsskötsel	-30 000	-63 343
Trapphusstädning	-29 525	-11 575
Fastighetsstädning, extra	-4 406	0
El (bergvärme)	-78 050	-49 442
Uppvärmning fjärr/olja	-242 778	-87 071
Funktionskontroll/service	-16 006	0
Vatten och avlopp	-40 931	-21 527
Sophämtning/renhållning	-35 479	-28 800
Grovsopor	-1 625	0
Övriga driftkostnader	0	-28 126
Försäkring	-22 318	-18 738
Kabel-TV	-112 582	-65 353
Grundavtal jourtj/bevakn	0	-2 125
Grundavtal snöskottning	-3 750	0
Transport	<u>-617 450</u>	<u>-376 100</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJURHOLMSPARKEN
Org nr 769624-2242

Not 2 forts.

	2014	2013
<i>Transport föregående sida</i>	-617 450	-376 100
Byggnad löpande underhåll	-8 702	-57 419
Reparation/underhåll uppvärmning	-750	0
Reparation/underhåll portar och lås	-11 674	0
Reparation/underhåll tvättstuga	-750	0
Reparation/underhåll hiss	-8 575	0
Fastighetsavgift	-59 002	-57 470
	<u>-706 903</u>	<u>-490 989</u>

Not 3

<i>Fastighetsomkostnader</i>		
Förbrukningsinventarier	-841	-784
Förbrukningsmaterial	-600	0
	<u>-1 441</u>	<u>-784</u>

Not 4

<i>Övriga externa kostnader</i>		
Porto	0	-685
Revisionsarvode	-20 500	-32 250
Kameral förvaltning	-53 368	-27 911
Extra kameral förvaltning	-1 504	0
Övriga adm kostnader, porto mm	-1 344	0
Föreningsomkostnader	-80	0
Konsultkostnader	27 500	-57 673
Bankkostnader	-1 134	-2 905
Övriga främmande tjänster	0	-69 600
Föreningsavgifter	0	-2 347
	<u>-50 430</u>	<u>-193 371</u>

Not 5

<i>Styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-10 000	0
Sociala kostnader	-3 200	0
	<u>-13 200</u>	<u>0</u>

Not 6

<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	65 740 636	64 862 712
Ack avskrivningar	-721 389	-195 671
Avskrivning på byggnad	-328 728	-525 718
Bokfört värde	<u>64 690 519</u>	<u>64 141 323</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJURHOLMSPARKEN
Org nr 769624-2242

Not 6 forts	<i>2014</i>	<i>2013</i>
<i>Markanläggning</i>		
Anskaffningsvärde	250 000	250 000
Ack avskrivningar	-25 515	-13 015
Årets avskrivning	-12 504	-12 500
Bokfört värde	<u>211 981</u>	<u>224 485</u>

Mark	47 665 460	47 665 460
------	------------	------------

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	14 502 000	14 502 000
Mark	17 400 000	17 400 000
	<u>31 902 000</u>	<u>31 902 000</u>

Not 7

<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Länsförsäkringar Stockholm	5 477	4 620
Com hem AB	35 572	24 200
FRUBO AB	5 272	0
Ekonomisk Förvaltning	0	7 612
Stockholm vatten	0	2 586
Fastighetsägarna	0	6 666
Bredbandsbolaget	0	61 750
	<u>46 321</u>	<u>107 434</u>

Not 8

<i>Kassa och bank</i>		
Swedbank 923 180 124-3	306 834	147 806
Ålandsbanken 2310 0122508	170	26 022
	<u>307 004</u>	<u>173 828</u>

Not 9

<i>Långfristiga skulder</i>		
Ålandsbanken 2311 5052918	15 500 000	15 500 000
	<u>15 500 000</u>	<u>15 500 000</u>

	Aktuell räntesats	Löptid	2014 års amort.
Ålandsbanken 2311 5052918	2,671%	3 månaders rörligt	0

Skulder som förfaller senare än fem år beräknas till 15 500 000 kr.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJURHOLMSPARKEN
Org nr 769624-2242

Not 10	<i>2014</i>	<i>2013</i>
<i>Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt</i>		
Fortum El	2 443	12 860
Fortum Fjärrvärme	0	33 856
Hissen AB	8 575	711 000
Revisionsarvode	20 250	20 000
Engströms Sakförarbyrå AB	0	15 000
Blomquist Städservice AB	0	3 625
BK fastighetsservice	6 008	0
Styrelsearvode inkl soc. avgifter	13 200	0
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter	100 592	81 217
	151 068	877 558

Not 11

Fastighetsinteckningar

Ålandsbanken	40 000 000	inom	40 000 000
--------------	------------	------	------------

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJURHOLMSPARKEN
Org nr 769624-2242

Not 12

Förändringar av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre Rep- arationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	95 380 114	0	46 000	470 275	23 725
Resultatdisp enl stämmobeslut				23 725	-23 725
Korrigerig upplåtelseavgift	-290 114	290 114			
Avsättning underhållsfond enl stämmobeslut			494 000	-494 000	
Årets resultat					-221 453
Belopp vid årets slut	95 090 000	290 114	540 000	0	-221 453

Stockholm 2015 - -

.....
Sara Wahlbäck

.....
Ingrid Hedin

.....
Elin Allerman

.....
Anita Huzelius

.....
Jonas Lind

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015 - -
Ernst & Young AB

.....
Irène Pembrink
Auktoriserad revisor

.....
Marcus Lorentzon
Internrevisor