

## **BRF Björkudden 5**

Organisationsnummer 769622-3192

# **Årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2015 – 31 december 2015**

Styrelsen för BRF Björkudden 5, Göteborgs Kommun, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2014, föreningens fjärde verksamhetsår.

---

### **Innehåll**

---

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
<b>Föreningens ekonomi</b>	<b>3</b>
<b>Resultat och balansräkning</b>	<b>5</b>
<b>Noter</b>	<b>8</b>

---

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

BRF Björkudden 5 är en liten hemtrevlig bostadsrättsförening i ett lugnt villaområde med gångavstånd till Avenyn.

Föreningen består av två lägenheter och en vindsvåning i ett flerfamiljshus med barnvänlig trädgård. Lägenheterna uppvärms gemensamt med bergvärme som ger låga driftskostnader och gör att vi kan bo billigt.

Medlemmarna har tillgång till en skyddad trädgård och gemensamma utrymmen som bastu, torkrum och cykel-/barnvagnsförråd.

Föreningen äger även två garage samt parkeringsplatser på tomten.

### **Information om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-13 hos Bolagsverket.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen fastighet, Krokslätt 113:1, byggdes 1960. Fastigheten genomgick 2009-2011 omfattande renoveringar inklusive inredning av vinden till bostäder. Fastighetens värdeår är 1984.

Fastigheten är ett flerbostadshus med tre lägenheter som all upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör trädgård, två garage samt parkeringsplatser. Byggnaden uppvärms av bergvärme.

Den totala ytan är 350m<sup>2</sup> varav 303m<sup>2</sup> är lägenhetsyta. Tomtarealen är 581,7 m<sup>2</sup>.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättsförsäkring ingår för medlemmarna. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 3 lägenheter med bostadsrätt och 0 lokaler. Samtliga bostadsrätter var vid årets slut upplåtna.

Föreningens medlemmar disponerar vinds- och källarförråd, cykel-/barnvagnsförråd, torkrum och bastu med dusch samt hyr gemensamt ett garage.

Lägenhetsfördelningen är:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
0	0	1	1	1

### **Fastighetens tekniska status**

Fastigheten är i gott skick och har under åren 2009-2011 genomgått omfattande renoveringar. Det finns idag inga behov av större renoveringar i närtid.

Årligen reserveras enligt stadgarna minst 0,3% av taxeringsvärdet till fond för yttre underhåll.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda reparationer och underhåll**

Inga större underhåll eller reparationer har genomförts.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och planerade större underhållsarbeten**

Fönster planers byttas på en långsida och en kortsida på våning 1 och våning 2 där äldre fönster finns kvar.

### **Nya Avtal**

Föreningen har under året inte tecknat några väsentliga avtal

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 6 (6) medlemmar. Under året har 0 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

### **Styrelse**

Enligt stadgarna skall styrelsen bestå av minst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft nedanstående styrelse:

Helene Björnefeldt, Ordförande  
Jörgen Pettersson, Sekreterare  
Tobias Gunnesson, Kassör  
Jenny Pettersson, Suppleant  
Karin Gunnesson, Suppleant

### **Revisor**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande revisor utsedd av styrelsen:

Anette Björnefeldt.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare är två av styrelsens ledamöter i förening.

### **Förvaltning**

Ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheten sköts av medlemmarna.

## FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningen har under räkenskapsåret fortsatt haft god ekonomi. Föreningen visar för året ett resultat på 42 218 kr (29 768 kr) före (efter) stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll. Årets stora positiva resultat är främst en följd av de mycket låga boräntorna som varit under året.

### Årsavgifter

Styrelsen planerar att höja årsavgifterna för 2016 med 0,9% för att justera för inflation (KPIF). Enligt styrelsebeslut skall varje år årsavgifterna höjas med inflation (KPIF) om inte annan justering för ökade/minskade kostnader eller planerat underhåll krävs.

### Fastighetsbeskattning

Fastighetens taxeringsvärde höjdes i 2013 års fastighetstaxering från 3 615 000 till 4 150 000. Taxeringsvärdet framgår av not. Nästa justering av taxeringsvärde planeras 2016.

### Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som privatbostadsföretag och beskattas därför inte för inkomster som ingår i själva fastighetsförvaltningen.

### Räntekostnader

Föreningens lån framgår av Not 6.

### Nyckeltal

	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Årsavgift kr/kvm bostadsarea	426	426	429	435	440	0
Insats kr/kvm bostadsarea	26 485	26 485	26 485	26 485	26 485	0
Nettoskuld kr/kvm bostadsarea	3 130	3 243	3 269	3 272	3 032	0
Fastighetens belåningsgrad	10,7%	14,6%	14,6%	14,6%	14,6%	0
Resultat kr	40 682	-3 688	7 596	30 862	42 218	0
Kassaflöde kr	60 847*	317 377	-9 050	239	65 741	0
Likvida Medel	0	317 377	308 327	308 566	374 307	0

\* För 2011 redovisas kassaflöde medel från rörelse- och investeringsverksamhet då föreningen inte skilde på kassa och checkcredit under året.

**Förslag till resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat**

Årets resultat	42 218
Balanserat resultat	27 152
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-12 450
Återstår till föreningsstämmans förfogande	56 920

**Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så**

att till yttre fond reserveras, utöver stadgaenlig reservering	0
att av yttre fond ianspråktas	0
att i ny räkning överförs	56 920

## RESULTAT OCH BALANSRÄKNING

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat och balansräkning samt noter.

### Resultaträkning

	Not	2015	2014
<u>Nettoomsättning</u>			
Hysesintäkter	2	20 900	11 900
Årsavgifter		133 180	131 818
El Medlemmar		15 239	13 678
Övriga intäkter		0	0
Summa Nettoomsättning		169 319	157 396
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>			
Fastighetsskötsel		-2 619	-606
Löpande Reparation och Underhåll Fastighet		-5 187	-6 161
Underhåll trädgård		-4 091	-3 250
El Förening		-29 100	-33 799
El Medlemmar		-15 240	-13 677
Vatten, Avlopp, Sotning, Sophämtning		-11 524	-8 838
Försäkring		-7 741	-7 598
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-3 669	-292
Ekonomisk förvaltning		0	0
Övriga kostnader		-3 788	-3 232
Summa konstader för fastighetsförvaltning		-82 959	-77 453
Avskrivningar och nedskrivningar av - anläggningstillgångar	3,4	-29 949	-29 948
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>56 412</b>	<b>49 995</b>
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Räntekostnader lån	6	-13 695	-28 293
Övriga räntekostnader		0	
Ränteintäkter bank		-499	9 161
Summa resultat finansiella poster		-14 194	-19 132
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>42 218</b>	<b>30 862</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>42 218</b>	<b>30 862</b>
<u>Fördelning av årets resultat</u>			
Årets resultat enligt resultaträkning		42 218	30 862
Utnyttjande av fond för yttre underhåll		0	0
Stadgaenlig avsättning till fond för yttre underhåll (0,3% av taxeringsvärde)		-12 450	-12 450
Ytterligare avsättning till fond för yttre underhåll		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT EFTER FÖRÄNDRING AV FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>29 768</b>	<b>18 412</b>

**Balansräkning**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	9 055 830	9 081 223
Inventarier	4	9 111	13 666
		<u>9 064 941</u>	<u>9 094 890</u>
Finansiella anläggningstillgångar		0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 064 941</b>	<b>9 094 890</b>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 026	0
Skattefordringar		0	0
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	0	0
		<u>7 026</u>	<u>0</u>
Kortfristiga placeringar		221 607	222 105
Kassa och bank			
Checkräkningskonto		20 000	20 000
Sparkonto		132 699	66 459
Kontantkassa		0	0
		<u>152 700</u>	<u>86 460</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>381 332</b>	<b>308 565</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 446 273</b>	<b>9 403 455</b>
<u>EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>			
<u>Eget Kapital</u>			
Bundet Eget Kapital			
Insatskapital		8 025 000	8 025 000
Fond för yttre underhåll		48 303	35 853
		<u>8 073 303</u>	<u>8 060 853</u>
Fritt Eget Kapital			
Balanserat Resultat		27 152	8 739
Årets Resultat		42 218	30 862
		<u>69 370</u>	<u>39 602</u>
<b>Summa Eget Kapital</b>		<b>8 142 673</b>	<b>8 100 455</b>
<u>Skulder</u>			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	1 300 000	1 300 000
		<u>1 300 000</u>	<u>1 300 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	7	0	0
Skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	3 600	3 000
		<u>3 600</u>	<u>3 000</u>

	3 600	3 000
<b>Summa Skulder</b>	<b>1 303 600</b>	<b>1 303 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 446 273</b>	<b>9 403 455</b>



## **NOTER**

### **NOT 1 Redovisning- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkudden 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade från föregående år.

Detta bokföringsår har föreningen ändrat princip för periodisering från att periodisera alla kostnader till att enligt rekommendationer för småbolag endast periodisera intäkter och kostnader som överstiger 5 000 SEK och som kan antas ändras med mindre än 20% från år till år.

#### *Anläggningstillgångar*

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

#### *Föreningens fond för yttre underhåll*

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. 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.

### **NOT 2 Hyresintäkter**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Hyresintäkter, Garage och P-Platser	20 900	11 900

2 garageplatser hyrs ut till 1 000 kr per månad till icke-medlem och 600 kr per månad till medlem.

2 parkeringsplatser hyrs ut till 200 kr per månad endast till medlem.

Föreningens medlemmar hyr gemensamt ett garage för förvaring av medlemmarnas och föreningens utrustning.

### NOT 3 Byggnader och Mark

	2015-12-31	2014-12-31
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnader	2 610 000	2 610 000
Mark	1 540 000	1 540 000
Summa taxeringsvärde byggnader och mark	4 150 000	4 150 000
<u>Anskaffningsvärde</u>		
Fastighet Krokslätt 113:1	8 900 000	8 900 000
Lagfart	134 325	134 325
Summa anskaffningsvärde byggnader och mark	9 034 325	9 034 325
<u>Byggnader</u>		
Akkumulerat anskaffningsvärde byggnad	3 888 454	3 828 454
Nyinvesteringar under året	0	60 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-85 348	-59 955
Årets avskrivningar	-25 393	-25 393
Bokfört värde byggnader	3 777 712	3 803 105
<u>Mark</u>		
Bokfört värde mark	5 278 118	5 278 118
Bokfört värde byggnader och mark	9 055 830	9 081 223

### NOT 4 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 777	22 777
Årets inköp	0	0
Årets försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 777	22 777
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 111	-4 555
Årets avskrivningar	-4 555	-4 555
Bokfört värde inventarier	9 111	13 666
<b>S:a Anläggningstillgångar</b>	<b>9 064 941</b>	<b>9 094 890</b>

### NOT 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

*Inga förutbetalda kostnader eller upplupna intäkter*

### NOT 6 Skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Lån	Ränta	Bindningstid	Förfalldatum
Nordea Hypotek	1 300 000	0,9%	3 mån rörlig	Jan 2017

### NOT 7 Leverantörsskulder

*Inga leverantörsskulder*

**NOT 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2015-12-31</b>
Depositon Garage	3 600
<b>Summa</b>	<b>3 600</b>

Göteborg, 2016-06-30

\_\_\_\_\_  
Helene Björnefeldt

\_\_\_\_\_  
Jörgen Pettersson

\_\_\_\_\_  
Tobias Gunnesson

## **Revisionsberättelse**

Jag, undertecknad revisor, har reviderat 2014 års räkenskaper för BRF Björkudden 5. Räkenskaperna är väl förda och inkomster såväl som utgifter är styrkta med verifikat. Jag föreslår härmed att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2014.

Göteborg, 2016-06-30

---

Anette Björnefeldt  
Av styrelsen utsedd revisor