

Brf Björcksgatan 31
Org nr 769609-4239

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Marita Persson	Ordförande
Cristina Wallin	Kassör
Martina Andersson	Sekreterare
Martin Stotzer	Ledamot

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Marita Persson och Cristina Wallin.

Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Valberedning

Till valberedningen invaldes Erik Friberg och Erik Jansson.

Firmateckning

Firmatecknare har varit hela styrelsen, två i förening.

Fastighet

Fastigheten Källtorp 37:2 med adress Björcksgatan 31 A B, 416 52 Göteborg, har en bostadsarea på 486 kvm samt tomtarea på 566 kvm. Byggnaden består av tre våningar och uppfördes 1933. Totalt inrymmer fastigheten 12 lägenheter varav 8 st 1 rok och 4 st 2 rok. Fastigheten rymmer även vind och källare som används till tvättstuga, cykelrum och förrådsutrymmen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Föreningens ekonomiska förvaltare har varit och är Primär Fastighetsförvaltning AB Jenny Bergendahl/Lars Ekman, till en kostnad av 25 137 kr/år. För att hålla kostnaderna nere har vi valt att ta in hantverkare efter behov på timmar samt att vi sköter trappstädning själva. Översyn av allmänna utrymmen i huset och utförande av enklare åtgärder sköts av en medlem i föreningen till en kostnad av 5 533 kr/år exklusive gällande arbetsgivaravgifter.

BRF Björcksgatan 31 tillhör samfällighetsföreningen "Åldermannen" som omfattar innergården. Gården delas mellan 6 fastigheter som varje år betalar en viss summa för skötsel av denna. Vår fastighetsandel i samfällighetsföreningen är 12%.

Under räkenskapsåret blev summan 17 816 kr, vilket inkluderar avgiften för renhållning, trädgårdsskötsel, el, försäkring samt diverse omkostnader.

Föreningen har en fastighetsförsäkring med fullvärde hos Länsförsäkringar till en kostnad av 9 485 kr/år

48

Fastigheten är utrustad med kabel-tv från Tele2vision AB för en kostnad av 7 541 kr/år.

Fastigheten har ett servitutavtal med grannfastigheten 37:1 tillhörande Wallenstam AB. Där finns en undercentral som förser oss med värme och vatten. Byggnaden värms upp med vattenburen värme. Värmekällan utgörs av fjärrvärme med värmeväxlare. Vårt andelstal är 38,7 % av den totala kostnaden.

Avtalen löper under 1 års perioder förutom Samfällighetsföreningen och servitutavtalet som är tillsvidareavtal samt kabel-tv avtalet med Tele2vision AB som är bundet till 2015-09-30.

Väsentliga händelser under året

Underhåll

Under året har inget planerat underhåll utförts.

Ekonomi och framtida utveckling

Avgifterna har under bokföringsåret varit oförändrade. Även efter verksamhetsårets utgång har avgifterna varit oförändrade.

	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Årsavgifter/hyror inkl.värme per kvm	824 kr	842 kr	842 kr	842 kr
Soliditet	72 %	75 %	75 %	76 %
Likviditet	661 %	533%	652 %	871 %

Från och med innevarande räkenskapsår, 2014/2015 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen K-regelverket (det sk K2/K3) som träder i kraft.

Det nya regelverket innebär att synen på bl.a avskrivningar påverkas. Bland annat kommer inte progressiva avskrivningar längre att vara tillåtet.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad vinst	38 361
Årets resultat	<u>56 042</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>94 403</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Avsättning till underhållsfond	45 000
Balanseras i ny räkning	<u>49 403</u>
	<u>94 403</u>

5/5

Resultaträkning	Not	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	2	<u>409 128</u>	<u>409 128</u>
Summa nettoomsättning		409 128	409 128
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-221 544	-185 663
Personalkostnader	4	<u>-27 956</u>	<u>-38 781</u>
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-249 500	-224 444
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-62 498	-8 979
Resultat före finansiella poster		97 130	175 705
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 045	6 157
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-43 133</u>	<u>-53 496</u>
Summa resultat från finansiella poster		-41 088	-47 339
Resultat efter finansiella poster		56 042	128 366
Årets vinst		<u>56 042</u>	<u>128 366</u>
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan		56 042	128 366
Avsättning till underhållsfond		-45 000	-45 000
Avsättning till underhållsfond utöver		<u>0</u>	<u>-50 000</u>
Resultat efter fondförändring		11 042	33 366

4B

Balansräkning	Not	2015-08-31	2014-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	<u>6 479 568</u>	<u>6 542 066</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 479 568</u>	<u>6 542 066</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	2 504
Skattefordringar		121	433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>11 116</u>	<u>6 702</u>
		<u>11 237</u>	<u>9 639</u>
<u>Kassa och bank</u>	9	<u>834 430</u>	<u>758 118</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>845 667</u>	<u>767 757</u>
Summa tillgångar		<u>7 325 235</u>	<u>7 309 823</u>

43

Balansräkning	Not	2015-08-31	2014-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		4 377 955	4 377 955
Upplåtelseavgifter		547 897	547 897
Underhållsfond		552 689	457 689
		5 478 541	5 383 541
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		38 361	4 995
Årets vinst		56 042	128 366
Summa eget kapital		<u>5 572 944</u>	<u>5 516 902</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 655 198	1 675 198
Summa långfristiga skulder		<u>1 655 198</u>	<u>1 675 198</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 930	1 832
Övriga kortfristiga skulder		20 000	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	75 163	95 891
Summa kortfristiga skulder		<u>97 093</u>	<u>117 723</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 325 235</u>	<u>7 309 823</u>
Ställda säkerheter		3 900 000	3 900 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>GR</i>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomisk förening (K2). Då 2014/2015 är första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1 kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

I enlighet med det nya regelverket har föreningen bytt avskrivningsprincip under året från progressiv till linjär.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	5-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

hb

Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<u>2014-09-01</u> <u>-2015-08-31</u>	<u>2013-09-01</u> <u>-2014-08-31</u>
Årsavgifter, bostäder	<u>409 128</u>	<u>409 128</u>
Summa	<u>409 128</u>	<u>409 128</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2014-09-01</u> <u>-2015-08-31</u>	<u>2013-09-01</u> <u>-2014-08-31</u>
Fastighetsförsäkring	9 485	9 388
Förvaltning	25 137	24 480
Administration, revision	20 814	21 949
Reparationer	31 213	3 130
Vatten	21 201	22 110
El	17 209	16 199
Uppvärmning	43 321	44 291
Samf. Åldermannen	17 816	17 006
Fastighetsavgift	14 916	14 604
Övrigt	<u>20 433</u>	<u>12 506</u>
	<u>221 544</u>	<u>185 663</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014-09-01</u> <u>-2015-08-31</u>	<u>2013-09-01</u> <u>-2014-08-31</u>
Styrelse- och personalkostnader		
Styrelsearvode	14 240	14 208
Övriga ersättningar	<u>7 033</u>	<u>15 303</u>
	21 273	29 511
Sociala avgifter enligt lag och avtal	<u>6 683</u>	<u>9 270</u>
Totalt	<u>27 956</u>	<u>38 781</u>

Timlön har utbetalts för arbeten som utförts under räkenskapsåret.

hB

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2014-09-01</u> <u>-2015-08-31</u>	<u>2013-09-01</u> <u>-2014-08-31</u>
Byggnader	58 810	5 291
Fastighetsförbättringar	<u>3 688</u>	<u>3 688</u>
	<u>62 498</u>	<u>8 979</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2014-09-01</u> <u>-2015-08-31</u>	<u>2013-09-01</u> <u>-2014-08-31</u>
Ränteintäkter bank	1 914	6 074
Övrigt	<u>132</u>	<u>84</u>
Summa	<u>2 046</u>	<u>6 158</u>

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2015-08-31</u>	<u>2014-08-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 684 288</u>	<u>6 684 288</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 684 288	6 684 288
Ingående ackumulerade avskrivningar	-142 222	-133 243
Årets avskrivningar	<u>-62 498</u>	<u>-8 979</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-204 720</u>	<u>-142 222</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 479 568</u>	<u>6 542 066</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	1 241 095	1 241 095
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 076 000	4 076 000
Taxeringsvärde mark	2 670 000	2 670 000

578

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-08-31</u>	<u>2014-08-31</u>
Fastighetsförsäkring	2 372	2 366
Övriga poster	8 744	4 336
Summa	<u>11 116</u>	<u>6 702</u>

Not 9 Kassa och bank

	<u>2014-09-01</u> <u>-2015-08-31</u>	<u>2013-09-01</u> <u>-2014-08-31</u>
Handkassa	2 591	1 287
Bankmedel	831 791	756 793
Övriga likvida medel	48	38
	<u>834 430</u>	<u>758 118</u>

Not 10 Eget kapital

	Insats- och upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Eget kapital vid årets början	4 925 852	457 689	133 361
Ianspråktagande av underhållsfond	-	-	-
Avsättning till underhållsfond	-	95 000	-95 000
Årets resultat	-	-	<u>56 042</u>
Eget kapital vid årets slut	4 925 852	552 689	94 403

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp
Nordea Hypotek AB	2,5%	2017-10-18	1 242 500
Nordea Hypotek AB	Rörlig	Löpande	<u>432 638</u>
Totalt			1 675 198
Avgår: nästa års amortering			<u>-20 000</u>
			1 655 198

173

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

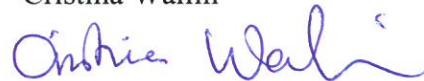
	<u>2015-08-31</u>	<u>2014-08-31</u>
Räntekostnader	3 517	4 238
Förskottshyror och avgifter	34 094	31 553
Upplupet arvode och arb.giv.avg	21 644	31 154
Upplupna driftskostnader	<u>15 908</u>	<u>28 946</u>
Summa	<u>75 163</u>	<u>95 891</u>

Göteborg 2016-01-18

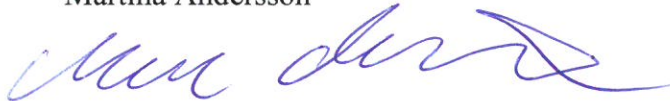
Marita Persson



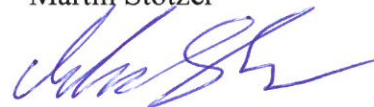
Cristina Wallin



Martina Andersson



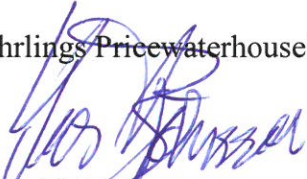
Martin Stotzer



Vår revisionsberättelse har lämnats ~~2015-01-29~~

2016-01-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björcksgatan 31, org. nr 769609-4239

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Brf Björcksgatan 31 för räkenskapsåret 2014-09-01–2015-08-31.

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 augusti 2015 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 Brf Björcksgatan 31 för räkenskapsåret 2014-09-01–2015-08-31.

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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2016-01-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor