

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Gårdsbjörken
i Halmstad
Org. nr 769620-6528**

avger härmed årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

1 januari – 31 december 2017

Styrelsen för BRF Gårdsbjörken i Halmstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017, vilket är föreningens åttonde verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande rätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i 4 våningar med totalt 15 bostadsrätter, 2 källarlokalerna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar inbetald premie under verksamhetsåret 2017.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen föreslår att vinst disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll när fria medel finns.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har egen fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Räntesatsen per 2017-12-31.

Bank	Räntesats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2016-12-31	Amortering År 2017
LF Bank	1,38%		Löpande	3 217 644	16 596
LF Bank	1,45%		2019-12-30	3 223 177	16 596
LF Bank	1,79%		2021-12-30	3 312 000	0
Totalt				9 752 821	33 192

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid verksamhetsåret slut (december 2017) 16 medlemmar.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Den 17 oktober 2016 hölls ordinarie föreningsstämma och den 2 juli 2017 hölls konstituerande styrelsesammanträde.

Händelser under verksamhetsåret:

*renovering av vissa stämmor motsvarande ca 100 tkr.

*genomfört grundarbete på gården för ca 60 tkr avseende grävning, lagning av rör, påkoppling spolrör samt återfyllning av bärlager och material.

*i april bokat teknisk genomgång av fastigheten för upprättande av underhållsplan.

*ändrat stadgar för att uppdatera dem enligt nya lagar och för att kunna ändra andelstal.

*ändrat beräkningsgrund för andelstal vilket medfört justeringar av avgifterna.

*tecknat avtal med Skedala El och Bad & Värme i Laholm för att kunna erbjuda föreningens medlemmar rabatter för deras produkter och tjänster.

Under verksamhetsåret har två extra föreningsstämmor hållits.

Styrelse

Vid stämman 2017 valdes följande styrelse:

Ordförande	Dana Varga
Ledamot	Niklas Svensson
Ledamot	Elinor Törnqvist
Ledamot	Sophia Bylander
Ledamot, kassör	Marcus Rex

Revisor

Marcus Lundberg

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	802 593	886 974	761 534	721 448
Resultat efter finansiella poster	69 820	185 052	142 407	-90 026
Soliditet (%)	49,9	50,0	48,8	47,4

Förändring av eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 000 000	33 911	-451 327	185 052
Disposition av föregående års resultat			185 052	-185 052
Årets resultat				69 820
Belopp vid årets utgång	10 000 000	33 911	-266 275	69 820

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-266 275
Årets vinst	<u>69 820</u>
	-196 455

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att:

Till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, reserveras	0
i ny räkning överföres	<u>-196 455</u>
	-196 455

RESULTATRÄKNING	NOT	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning avgifter		802 593	886 974
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		802 593	886 974
Rörelsekostnader			
<i>Kostnader för fastighetsförvaltning</i>			
Taxebundna kostnader	2	-288 281	-263 958
Fastighetskostnader		-124 873	-93 715
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-413 154	-357 673
<i>Övriga externa kostnader</i>			
Övriga driftskostnader		-51 162	-35 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-119 794	-119 794
Summa övriga externa kostnader		-170 956	-155 431
Summa rörelsekostnader		-584 110	-513 104
Rörelseresultat		218 483	373 870
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 627
Räntekostnader för fastighetslån		-148 663	-190 445
Summa finansiella poster		-148 663	-188 818
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		69 820	185 052
ÅRETS RESULTAT		69 820	185 052

BALANSRÄKNING	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	3	11 067 639	11 075 233
Mark	4	6 623 000	6 623 000
Inventarier, verktyg och installationer	5	60 405	65 105
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 688 535	1 639 285
Summa materiella anläggningstillgångar		19 439 579	19 402 623
Summa anläggningstillgångar		19 439 579	19 402 623
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		21 380	21 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	0	121 425
Summa kortfristiga fordringar		21 380	142 805
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		265 223	182 300
Summa kassa och bank		265 223	182 300
Summa omsättningstillgångar		286 603	325 104
SUMMA TILLGÅNGAR		19 726 182	19 727 728

BALANSRÄKNING	NOT	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		33 911	33 911
Summa bundet eget kapital		10 033 911	10 033 911
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-266 275	-451 328
Årets resultat		69 820	185 052
Summa fritt eget kapital		-196 455	-266 276
Summa eget kapital		9 837 456	9 767 635
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		9 719 629	9 752 822
Summa långfristiga skulder		9 719 629	9 752 822
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		33 192	33 192
Leverantörsskulder		0	6 707
Övriga skulder		0	11 376
Skatteskulder		21 140	45 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	114 765	110 518
Summa kortfristiga skulder		169 097	207 271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 726 182	19 727 728
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		9 952 000	9 952 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Under 2016 har avskrivning på byggnader beräknats med en livslängd uppgående till 100 år, 1 % årligen. Tidigare år har planenliga avskrivningar gjorts med 0,5 %.

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll. Detta görs när föreningen har fritt eget kapital att disponera.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens intäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)


Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Taxebundna kostnader

	2017	2016
El	20 945	22 484
Uppvärmning	206 473	170 591
Vatten	26 505	46 912
Sophämtning	34 358	23 971
	288 281	263 958

Not 3 Byggnader	171231	161231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	11 509 358	11 509 358
Årets anskaffningar	107 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 616 858	11 509 358
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-434 125	-319 031
Årets avskrivningar	-115 094	-115 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	-549 219	-434 125
Bokfört värde byggnad	11 067 639	11 075 233
Not 4 Mark	171231	161231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	6 623 000	6 623 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 623 000	6 623 000
Utgående bokfört värde	6 623 000	6 623 000
Taxeringsvärden byggnader	5 260 008	5 578 337
Taxeringsvärden mark	2 441 992	2 224 000
	7 702 000	7 802 337
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	171231	161231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	94 000	94 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 000	94 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-28 895	-24 195
Årets avskrivningar	-4 700	-4 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 595	-28 895
Bokfört värde inventarier	60 405	65 105
Not 6 Förutbetalda intäkter och upplupna intäkter	171231	161231
Fordran avgiftsintäkter avflyttad medlem	0	121 425
Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171231	161231
Upplupna kostnader	40 610	40 678
Upplupet konsultarvode	8 750	8 000
Förskottsbetalda månadsavgifter	65 405	61 840
	114 765	110 518

Halmstad 2018-04-25



Ordförande

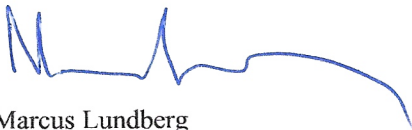


Ledamot



Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2018-04-25



Marcus Lundberg