

# Brf Björkpyrolan

Org nr 716458-6179

## Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björkpyrolan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Sättra 177:1 i Gävle, bebyggdes 1993. Föreningen registrerades 1992-04-27 och den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är belägen på Sättrahöjden 100-160, Gävle, Gävle Kommun. På fastigheten finns trettio bostadshus innehållande 72 lägenheter. På fastigheten finns även 38 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

2 st 2 rum och kök  
22 st 3 rum och kök  
36 st 4 rum och kök  
12 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 566 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

#### Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam lokal/gästlägenhet för uthyrning.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

#### Fastighetens tekniska status

Fastigheten har besiktigats av styrelsen enligt stadgarna § 15 moment 3.

#### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för småhus är 0,75 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det löpande underhållet uppgick till 36 391 kronor och det periodiska underhållet uppgick till 1 045 368 kronor. Föreningen har bland annat fortsatt målningsarbetet samt gjort injusteringar av radioatorventlierna.

### MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 7 överlåtelser skett.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-06-07 haft följande sammansättning:

			Mandatperiod
Ordinarie	Jan Brandberg	Ledamot, ordförande	2017-2019
	Karin Sundell	Ledamot	2017-2019
	Per-Olof Johansson	Ledamot	2017-2019
	Hans Wirtavuori	Ledamot	2018-2020
	Katarina Liljeholm	Ledamot	2018-2020
Suppleant	Sandra Berglund		2018-2019

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ordinarie	Annika Lind
Suppleant	Jan Vedeler

### Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-26.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	5 020	5 022	5 020	5 019	5 021
Resultat efter finansiella poster	tkr	97	-178	-1 325	-972	-253
Kassalikviditet	%	229	214	212	297	424
Soliditet	%	14	13	13	15	16
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	763	763	763	763	763
Elkostnad per kvm totalyta	kr	9	10	11	9	10
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	29	28	29	33	35
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	8 017	8 150	8 283	8 414	8 511
Genomsnittlig skuldränta	%	1,83	1,90	2,26	3,20	3,56

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	5 447 325	2 209 145	757 306	-178 111	8 235 665
Avsättning till fond för yttre underhåll		199 111	-199 111		
lansspråktagande av fond för yttre underhåll		-380 000	380 000		
Omföring av föregående års resultat			-178 111	178 111	
Årets resultat				<u>96 770</u>	<u>96 770</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	5 447 325	2 028 256	760 084	96 770	8 332 435

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	760 084
Dispositionsfond	100 000
Årets resultat	96 770
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>956 854</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	199 111
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-400 000
Balanseras i ny räkning	1 157 743
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>956 854</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 019 964	5 021 312
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 019 964</b>	<b>5 021 312</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 793 748	-3 012 823
Övriga externa kostnader		-83 803	-88 549
Personalkostnader	4	-60 012	-62 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 012 825	-1 009 447
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 950 388</b>	<b>-4 173 003</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 069 576</b>	<b>848 309</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-972 806	-1 026 440
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-972 806</b>	<b>-1 026 420</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>96 770</b>	<b>-178 111</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>96 770</b>	<b>-178 111</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	58 106 755	59 119 580
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 106 755</b>	<b>59 119 580</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		25 270	25 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 229	101 461
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>129 499</b>	<b>126 731</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	3 390 371	3 165 879
Summa kassa och bank		3 390 371	3 165 879
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 519 870</b>	<b>3 292 610</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>61 626 625</b>	<b>62 412 190</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 347 325	5 347 325
Fond för yttre underhåll		2 028 256	2 209 145
<b>Summa bunder eget kapital</b>		<b>7 375 581</b>	<b>7 556 470</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Dispositionsfond		100 000	100 000
Balanserat resultat		760 084	757 307
Årets resultat		96 770	-178 111
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>956 854</b>	<b>679 196</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 332 435</b>	<b>8 235 666</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	51 755 709	52 637 917
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 755 709</b>	<b>52 637 917</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	8	882 202	875 933
Leverantörsskulder		188 159	186 063
Övriga skulder	9	0	18 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		468 120	458 169
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 538 481</b>	<b>1 538 607</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>61 626 625</b>	<b>62 412 190</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	96 770	-178 111
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 012 825	1 009 447
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 109 595</b>	<b>831 336</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 768	31 423
Förändring av leverantörsskulder	2 096	-47 324
Förändring av kortfristiga skulder	-8 491	-27 888
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>1 100 432</b>	<b>787 547</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-875 939	-870 146
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-875 939</b>	<b>-870 146</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>224 493</b>	<b>-82 599</b>
Likvida medel vid årets början	3 165 879	3 248 478
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 390 372</b>	<b>3 165 879</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella 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. Byggnaden skrivs av linjärt från och med räkenskapsåret 2014.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	80 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### 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. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 30 804 069 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	5 007 540	5 007 540
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 299	9 172
Övriga intäkter	8 125	4 600
<b>Summa</b>	<b>5 019 964</b>	<b>5 021 312</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	36 391	337 133
Periodiskt underhåll	1 045 368	1 057 118
Fastighetsskötsel	16 538	13 164
Uppvärmningskostnad	699 193	717 523
Rengöring ventilation, brandskydd	49 938	0
Vatten- och avloppsavgifter	187 762	182 762
Elavgifter	58 781	62 540
Renhållning	127 131	124 069
Snöröjning	93 875	38 822
Förbrukningsinventarier/materiel	1 762	5 503
Fastighetsförsäkringar	74 309	71 454
Kabel-tv	46 181	46 215
Fastighetsskatt, fastighetsavgifter	356 520	356 520
<b>Summa</b>	<b>2 793 749</b>	<b>3 012 823</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	42 500	45 000
Arvode till revisorn	5 000	5 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 512	12 184
<b>Summa</b>	<b>60 012</b>	<b>62 184</b>

Föreningen har inga anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	65 833 721	65 833 721
Utgående anskaffningsvärde	65 833 721	65 833 721
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 314 141	-9 304 694
Årets avskrivning	-1 012 825	-1 009 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 326 966	-10 314 141
Mark	3 600 000	3 600 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>58 106 755</b>	<b>59 119 580</b>
Taxeringsvärde byggnader - småhusenhet	30 760 000	30 760 000
Taxeringsvärde mark - småhusenhet	16 776 000	16 776 000
	47 536 000	47 536 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	67 452 000	67 452 000
	<b>67 452 000</b>	<b>67 452 000</b>

**Not 7 Kassa och bank**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Kassa	626	626
Nordea företagskonto	690 464	528 210
Handelsbanken sparkonto företag	3 076	3 076
Danske Bank	2 696 206	2 633 967
<b>Summa</b>	<b>3 390 372</b>	<b>3 165 879</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SBAB	1,76%	400 000	14 134 386	2020-09-18
SBAB	1,81%	200 000	12 150 000	2021-04-16
SBAB	1,94%	82 202	12 053 525	2021-04-16
SBAB	1,82%	<u>200 000</u>	<u>14 300 000</u>	<u>2022-03-18</u>
Summa fastighetslån		882 202	52 637 911	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

**Summa långfristig del**

-882 202  
**51 755 709**

**Not 9 Övriga skulder**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalskatt	0	12 095
Sociala avgifter	0	6 347
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>18 442</b>

Gävle 2019-04-02

  
Per-Olof Johansson

  
Karin Sundell

  
Hans Wirtavuori

  
Katarina Liljeholm

  
Sandra Berglund

Min ~~år~~ revisionsberättelse har lämnats 2019-04-17



Annika Lind  
Intern ordinarie revisor

Revisionsberättelse för BRF Björkpyrolan, Gävle

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt lag.

Jag tillstyrker

att balans- och resultaträkningen fastställs samt  
att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle 2019-04-17



Annika Lind  
Revisor