



**ÅRSREDOVISNING  
2018  
Brf Biskopsgården nr 5**

**STYRELSEN FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
Biskopsgården nr 5**

Org. nr:757200-1977

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2018.01.01 - 2018.12.31**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsföreningen Biskopsgården nr 5

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Biskopsgården nr 5 har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Fastigheten är upplåten med tomträtt som löper ut 2035-10-10  
Det finns i denna fastighet sammanlagt 68 st lägenheter 5 st garage och 14 st p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Totala lägenhetsytan är 4987 kvm.

På fastigheten finns 2 bostadshus med adresserna Blåsvädersgatan 4 och 6, 418 32 Göteborg

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar

Föreningens 68 lägenheter fördelar sig enligt följande:

66 st 3 r o k

2 st 5 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2018-01-01 med 2 % och uppgår därefter i genomsnitt till 566 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2 % den 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 578 kr/m<sup>2</sup>.

Det har inte behövts några större investeringar eller reparationer under 2018 förutom att en torktumlare har bytts ut.

Det har varit inbrott i en lägenhet

Våra entrémattor har stulits och nya kommer att utvärderas när vi har fått kameraövervakning .

### **Förväntad framtida utveckling**

**Styrelsen har att ta ställning till stora underhållsplaner för åren 2021 och framåt.**

I första hand gäller det utbyte av ledningsnät för vatten samt byte av fasadskivor.

Styrelsen kommer därför lägga ut uppdraget att utreda konditionen i våra befintliga ledningsnät med tyngdpunkt på säkerheten och den ev kvarvarande tekniska livslängden. Syftet är att säkerställa att behovet av åtgärd sammanfaller med det planerade underhållet enligt vår underhållsplan.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10/4- 2018.

I stämman deltog 39 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 84 medlemmar samt vid årets slut 84.

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Mehmet Basusta	ordförande
Elisabet Nilsson	sekreterare
Eva Nilsson	kassör
Dimitar Janevski	ledamot
Matko Letica	suppleant
Snezana Tomic	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Matko Letica

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden samt ett konstituerande möte.

Firmatecknare har varit Ordinarie ledamot två i förening.

Revisorer har varit Violetta Radovanovic och Ove Sjölin med Esad Brajanovic och Henryk Dwornik som suppleanter, valda av föreningen

Valberedning har varit Monica Larsson, Auzenda Gomez och Uno Törnqvist, valda av stämman.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2872	2814	2733	2509	3057
Resultat efter finansiella poster	780	707	550	313	1087
Balansomslutning	12417	11645	10942	10397	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	566	539	539	539	10569
Underhållsfond 6514 969 Soliditet i % 59 50			369	480	539
Belåning kr/m <sup>2</sup>	923	923	53	50	479
Avsättning 120 underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	11149		923	923	46
			16	16	1066
					16

**FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	155 400	0	0	155 400
Fond för yttre underhåll	945 056	5 000 000	569 382	6 514 438
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 100 456</b>	<b>5 000 000</b>	<b>569 382</b>	<b>6 669 838</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 646 510	-4 293 162	-569 382	-216 034
Årets resultat	706 838	-706 838	835 106	835 106
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>5 353 348</b>	<b>-5 000 000</b>	<b>265 724</b>	<b>619 072</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 453 804</b>	<b>0</b>	<b>835 106</b>	<b>7 288 910</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt disposition ur med 30 618 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-216 034
Årets resultat	<u>780 388</u>
	564 354

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-30 618
Avsättning till underhållsfond	600 000
Balanserat resultat	<u>-5 028</u>
	564 354

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

**Brf Biskopsgården 5**

		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 871 576	2 814 482
Övriga rörelseintäkter	Not 2	6 304	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 877 880</b>	<b>2 814 482</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 644 036	-1 648 850
Underhållskostnader	Not 4	-30 618	-23 875
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 980	-111 743
Personalkostnader	Not 6	-53 971	-53 971
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-223 413	-232 413
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 065 018</b>	<b>-2 070 851</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>812 862</b>	<b>743 631</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 383	2 391
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-35 857	-39 184
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-32 474</b>	<b>-36 793</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>780 388</b>	<b>706 838</b>

**Brf Biskopsgården 5****Balansräkning****2018-12-31**      **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11      8 266 274      8 489 687

Inventarier

Not 12                0                0

8 266 274      8 489 687

Summa anläggningstillgångar

**8 266 274**      **8 489 687****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 13      1 946 718      916 819

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14            64 767            96 537

2 011 485      1 013 356

Kortfristiga placeringar

Not 15      2 100 000      2 100 000

Kassa och bank

38 912      41 643

Summa omsättningstillgångar

**4 150 397**      **3 154 998****Summa tillgångar****12 416 671**      **11 644 685**



**Brf Biskopsgården 5****Balansräkning****2018-12-31**      **2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

155 400

155 400

Underhållsfond

6 514 438

945 056

6 669 8381 100 456*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-216 034

4 646 510

Årets resultat

780 388

706 838564 3545 353 348

Summa eget kapital

**7 234 192****6 453 804****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

4 605 311

4 605 311

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

137 420

206 025

Skatteskulder

2 482

959

Övriga kortfristiga skulder

-780

1 257

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

Not 18

438 046377 330

577 168

585 571

Summa skulder

**5 182 479****5 190 882****Summa Eget kapital och skulder****12 416 671****11 644 685**



## **Brf Biskopsgården 5**

### **Noter**

#### **Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### **Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### **Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### **Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

#### **Inventarier**

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### **Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### **Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

#### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### **Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.



## Brf Biskopsgården 5

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 822 520	2 767 344
Hyror	49 056	47 138
	<b>2 871 576</b>	<b>2 814 482</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter*	6 304	0
<i>*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning</i>	6 304	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	191 611	202 424
Reparationer	83 105	164 763
El	69 522	79 481
Uppvärmning	695 167	649 544
Vatten	164 393	137 187
Sophämtning	110 463	101 975
Övriga avgifter	94 758	99 786
Förvaltningsarvoden	99 716	96 557
Tomträttsavgäld	92 556	92 556
Övriga driftskostnader	42 745	24 576
	<b>1 644 036</b>	<b>1 648 850</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	0	23 875
Utrustning	30 618	0
	<b>30 618</b>	<b>23 875</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	91 786	90 290
Övriga externa kostnader	21 194	21 453
	<b>112 980</b>	<b>111 743</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	36 950	36 950
Löner och andra ersättningar	9 500	9 500
Sociala kostnader	7 521	7 521
	<b>53 971</b>	<b>53 971</b>
<b>Övriga anställda</b>		
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	223 413	223 413
Inventarier	0	9 000
	<b>223 413</b>	<b>232 413</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	3 383	2 391
	<b>3 383</b>	<b>2 391</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	35 397	38 984
Övriga finansiella kostnader	460	200
	<b>35 857</b>	<b>39 184</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	780 388	706 838
Avsättning underhållsfond	-600 000	-600 000
Disposition underhållsfond	30 618	23 875
Resultat efter underhållspåverkan	211 006	130 713

**Brf Biskopsgården 5**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	13 283 774	13 283 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 283 774	13 283 774
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 794 087	-4 570 674
Årets avskrivningar	-223 413	-223 413
Utgående avskrivningar	-5 017 500	-4 794 087
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>8 266 274</b>	<b>8 489 687</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>8 266 274</b>	<b>8 489 687</b>
Taxeringsvärde för Biskopsgården 34:4 och 34:5		
Byggnad - bostäder	23 600 000	23 600 000
Byggnad - lokaler	87 000	87 000
	23 687 000	23 687 000
Mark - bostäder	9 800 000	9 800 000
	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde totalt	33 487 000	33 487 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	45 000	45 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 000	45 000
Ingående avskrivningar	-45 000	-36 000
Årets avskrivningar	0	-9 000
Utgående avskrivningar	-45 000	-45 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Brf Biskopsgården 5

Noter	2018-12-31	2017-12-31																														
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>																																
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 926 195	903 461																														
Skattekonto	17 523	10 358																														
Övrigt	3 000	3 000																														
	<b>1 946 718</b>	<b>916 819</b>																														
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>																																
Förutbetalda kostnader	64 767	95 910																														
Upplupna intäkter	0	627																														
	<b>64 767</b>	<b>96 537</b>																														
<b>Not 15 Kortfristiga placeringar</b>																																
<table><thead><tr><th>Placeringstyp</th><th>Startdatum</th><th>Oms. datum</th><th>Löptid</th><th>Ränta</th><th>Belopp</th></tr></thead><tbody><tr><td>HSB Göteborg</td><td>2018-11-30</td><td>2019-02-28</td><td>3 mån</td><td>0,15%</td><td>500 000</td></tr><tr><td>HSB Göteborg</td><td>2018-10-31</td><td>2019-04-30</td><td>6 mån</td><td>0,20%</td><td>1 000 000</td></tr><tr><td>HSB Göteborg</td><td>2018-10-31</td><td>2019-04-30</td><td>6 mån</td><td>0,20%</td><td>600 000</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td><b>2 100 000</b></td></tr></tbody></table>	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp	HSB Göteborg	2018-11-30	2019-02-28	3 mån	0,15%	500 000	HSB Göteborg	2018-10-31	2019-04-30	6 mån	0,20%	1 000 000	HSB Göteborg	2018-10-31	2019-04-30	6 mån	0,20%	600 000						<b>2 100 000</b>		
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp																											
HSB Göteborg	2018-11-30	2019-02-28	3 mån	0,15%	500 000																											
HSB Göteborg	2018-10-31	2019-04-30	6 mån	0,20%	1 000 000																											
HSB Göteborg	2018-10-31	2019-04-30	6 mån	0,20%	600 000																											
					<b>2 100 000</b>																											
Fastränteplacering	2 100 000	2 100 000																														
	<b>2 100 000</b>	<b>2 100 000</b>																														
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>																																
<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Låne nummer</th><th>Ränta</th><th>Konv.datum</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea</td><td>39788862780</td><td>0,83%</td><td>2019-11-07</td><td>4 605 311</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>4 605 311</td><td>0</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	Nordea	39788862780	0,83%	2019-11-07	4 605 311	0					4 605 311	0														
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering																											
Nordea	39788862780	0,83%	2019-11-07	4 605 311	0																											
				4 605 311	0																											
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>4 605 311</b>																											
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 605 311																											
<b>Ställda säkerheter:</b>																																
Fastighetsinteckningar				8 123 100	8 123 100																											



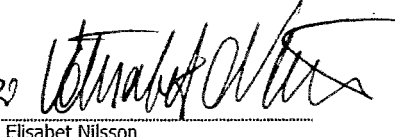
Org Nr: 757200-1977

## Brf Biskopsgården 5

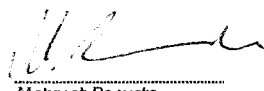
Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Övriga kortfristiga skulder	-780	1 257
	<b>-780</b>	<b>1 257</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	5 840	5 931
Övriga upplupna kostnader	211 534	153 569
Förutbetalda hyror och avgifter	220 672	217 830
	<b>438 046</b>	<b>377 330</b>

Göteborg 24 3 2019

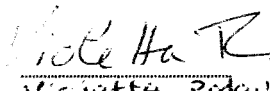
  
Dimitar Janevski

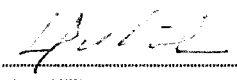
  
Elisabet Nilsson

  
Eva Nilsson

  
Mehmet Basusta

Vår revisionsberättelse har - - - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

  
V. V. Redovisning  
Av föreningen vald revisor

  
Ove Sjölin  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Biskopsgården 5

Organisationsnummer 757200-1977

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Biskopsgården 5

för år 2018.

##### *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.

##### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisor innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att 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 2018-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Biskopsgården 5

för 2018.

##### *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.

##### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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.

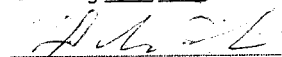
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

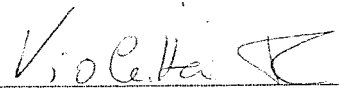
##### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 25/03 2019



Ove Sjölin



VIOLETTA RADOVANOVIC

# **VERKSAMHETSBERÄTTELSE**

## **MÅL OCH VISIONER**

**UTVECKLA OCH SKAPA ETT TRYGGT, SÄKERT OCH BEKVÄMT BOENDE**

**INNEFATTANDE EKONOMI, TRIVSEL, KOMFORT OCH MILJÖ**