

Årsredovisning

för

Brf Backa i Bullaren

716444-5913

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Backa i Bullaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt. Fastigheten består av sex lägenheter om 65 kvm och 2 RK samt fem lägenheter om 81 kvm och 3 RK. Total lägenhetsyta är 795 kvm. fastighetsbeståndet uppfördes 1989.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	413	455	458	451	449
Resultat efter finansiella poster	-28	-18	45	61	-93
Balansomslutning	4 398	4 499	4 612	4 578	4 661
Eget kapital	768	796	814	772	711

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	477 808
årets förlust	-28 420
	449 388

disponeras så att i ny räkning överföres	449 388
---	---------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning		412 900 412 900	454 550 454 550
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-104 545	-161 258
Övriga externa kostnader		-57 884	-31 788
Personalkostnader	1	-925	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-164 378	-163 895
		-327 732	-356 941
Rörelseresultat		85 168	97 609
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92	803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 680	-116 880
		-113 588	-116 077
Resultat efter finansiella poster		-28 420	-18 468
Resultat före skatt		-28 420	-18 468
Årets resultat		-28 420	-18 468

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	3 803 031	3 956 911
Inventarier, verktyg och installationer	3	71 935	82 433
		3 874 966	4 039 344
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		15 100	15 100
Summa anläggningstillgångar		3 890 066	4 054 444
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 172	6 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	3 750
		7 172	10 033
<i>Kassa och bank</i>		501 151	434 831
Summa omsättningstillgångar		508 323	444 864
SUMMA TILLGÅNGAR		4 398 389	4 499 308

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		318 200	318 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		477 808	496 276
Årets resultat		-28 420	-18 468
		449 388	477 808
Summa eget kapital		767 588	796 008
Avsättningar			
Övriga avsättningar	5	95 400	71 550
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		3 390 000	3 490 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Förskott från kunder		34 400	30 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 001	11 000
Summa kortfristiga skulder		145 401	141 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 398 389	4 499 308
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		7 437 000	7 437 000
		7 437 000	7 437 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Not 1 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 2 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 693 976	7 693 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 693 976	7 693 976
Ingående avskrivningar	-1 470 089	-1 316 209
Årets avskrivningar	-153 880	-153 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 623 969	-1 470 089
Ingående nedskrivningar	-2 266 976	-2 266 976
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 266 976	-2 266 976
Utgående redovisat värde	3 803 031	3 956 911

Beräknat anskaffningsvärde mark 316 000:-

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 981	47 000
Inköp		57 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 981	104 981
Ingående avskrivningar	-22 548	-12 533
Årets avskrivningar	-10 498	-10 015
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 046	-22 548
Utgående redovisat värde	71 935	82 433

Not 4 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	318 200	496 276	-18 468
Disposition av föregående års resultat:		-18 468	18 468
Årets resultat			-28 420
Belopp vid årets utgång	318 200	477 808	-28 420

REVISIONSBERÄTTELSE för Brf Backa i Bullaren, org nr 716444-5913

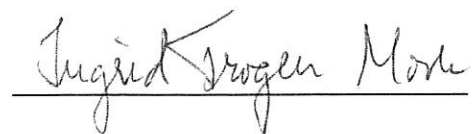
Undertecknad som har tagit del av BRF Backa i Bullaren, vald att granska räkenskaper och förvaltning, får härmed efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse:

Jag har tagit del av räkenskaper och övriga handlingar som lämnar upplysning om företagets förvaltning och ekonomi.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Då granskningen i övrigt inte gett något att anmärka på, tillstyrker jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2015 års förvaltning.

Bullaren den



Ingrid Trogen Mörk

Medlemskap

6 §

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om annat ej följder av 52 § bostadsrättslagen.

7 §

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehåller bostadsrätt.

Avgifter

8 §

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i 9 § angivna avsättningarna. Avgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs på tider som styrelsen bestämmer. produktionskostnad

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst

9 §

~~Avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.~~

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

10 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att minst en av styrelseledamöterna och en av suppleanterna utses av kommunal myndighet skall dessa ingå i styrelsen till dess att fem år förflutit från lånets utbetalning. Kommunal ledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen. I stället för styrelseledamot och suppleant kan kommunen utse rapportör. Rapportören skall ta del av styrelsens förvaltning och äger rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar. Vid styrelsesammanträden och föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokoll.

Under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts väljs en ledamot och en suppleant om styrelsen består av högst fyra ledamöter och två ledamöter och en suppleant om styrelsen består av fem ledamöter på föreningsstämma. Av de övriga representanterna utses en ledamot och en suppleant av kommunal myndighet då det krävs för erhållande av statligt bostadslån och resterande ledamöter av AB Bostadsgaranti.

Under tiden från och med den föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts väljs samtliga ledamöter med undantag av den kommunala representanten av föreningsstämma.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsförför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12 §

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

13 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

14 §

Utän föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

15 §

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16 §

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att minst en revisor och en suppleant utses av kommunal myndighet skall dessa årligen utses till dess att fem år förflutit från lånets utbetalning. I stället för revisor och suppleant kan kommunen utse kommunalt organ att granska föreningens ekonomi och räkenskaper.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall angiva de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

18 §

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Val av justeringsmän.
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- f) Föredragning av revisorernas berättelse.
- g) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisor och suppleant.
- m) Övriga anmälda ärenden.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 §

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som antingen skall vara äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen eller annan föreningsmedlem. Ombud skall ha skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall – bland andra frågor om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 60–62 §§ i bostadsrättslagen.

Beslut av föreningsstämma rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, måste godkännas av AB Bostadsgaranti för att äga giltighet.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förlutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

24 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i förening om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får de i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till bostadsrättshavaren när som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första oel styckena tillämpning endast om bostadsrätten eller förvärv has av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, dana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemer hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor sk lämpas.

25 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, ar mente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till n får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bos ten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anma får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavare ning.

26 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avta överlåtare som förvärvare skall underteckna avtalet. Avta ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeski Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrel

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förlutit från det bos ten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri f förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftli styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid nadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsi eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldighet

28 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre i genheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i läge glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhe ter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för i av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller derhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anor för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, e tet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av br ler vattenledningsskada endast om skadan uppkommit gene vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någ hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av anr han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans r Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke v ler vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpo ohyra förekommer i lägenheten.

29 §

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen före värd förändring i lägenheten.

30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnan taga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och ski fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de ot regler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen me överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren sk noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom sji tas även av dem för vilka han svarar enligt 28 § tredje styck

Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vari tat med ohyra får icke införas i lägenhet.

31 §

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

32 §

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

33 §

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

34 §

Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

35 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som rädds är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift två vardagar efter förfallodagen.
2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.

3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§.

4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.

6. om i strid med 31 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt.

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

36 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 65 § bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

37 §

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.



