

**Brf Birkagatan 16**  
**Org nr 769620-5959**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2015**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

## Förvaltningsberättelse Brf Birkagatan 16

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade byggnaden Torp 33:3 den 4 februari 2012. Tomten arrenderas av Göteborgs kommun. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnaden uppfördes 1946 och består av ett flerbostadshus. I fastigheten finns även hobbyrum, fritidslokal, övernattningsrum och källarutrymmen för uthyrning samt cykelrum.

Den totala bostadsytan är 1 013 m<sup>2</sup> varav 59 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenhetsfördelning

16 st	2 r o k
1 st	4 r o k

### Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en ny underhållsplan framtagen av Bredablick Förvaltning hösten 2015. Planen, som justeras efter uppkomna behov, sträcker sig fram till och med 2035. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde.

### Under 2015 har följande genomförts

- Dränering mot gångbanan (mot spårvägsspåren)
- En större energibesiktning som under de närmsta åren ska leda till lämpliga åtgärder
- Spolning och filmning av spillvattenledningar
- Spolning och filmning av avloppsstammar i bottenplattan
- Besiktning genom Anticimex för SBA - systematiskt brandskyddsarbete (egenkontroll genomförs sedan ett par gånger om året, Anticimex gör en årlig)

### Åtgärder genomförda 2014

- En OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Övergripande renovering och byte av fönster och balkongdörrar
- Byte av vattenmätare
- Gjort om en del av det gamla skyddsrummet till källarförråd som hyrs ut
- Justerat takventilation
- Byte av samtliga stuprör samt tätning av fotränna
- Åtgärdat regnvattenläckage på vinden
- Styrelserummet är omgjort till gästrum

- Två mindre träd har fällts för bättre utsikt och mindre skugga vid södra gaveln

#### **Åtgärder genomförda 2013**

- Byte av kopplingar på vattenrör i källaren
- Installation av belysning med rörelsedetektor i källaren

#### **Åtgärder genomförda 2012**

- Ommålning av tvättstuga
- Inköp och installation av tvättmaskiner och torktumlare
- Ombyggnad av cykelrum
- Stängning av sopnedkast och iordningsställande av AV-utrymmen

#### **Pågående och planerade arbeten under 2016**

- Byte av stammar och relining i bottenplattan, plus byte av brunnar
- Balkongbesiktning
- Genomgång av självdragskanaler i ventilationssystemet
- Byte av fjärrvärmväxlare och cirkulationspump

#### **Planerat under 2017**

- Fiberinstallation för bredband
- Isolering vind
- Byte av termostatventiler och injustering
- Smörjning och justering av trapphusport i aluminium

#### **Fastighetsförvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Bredablick Förvaltning. Avtalet gäller löpande och har en uppsägningstid om sex månader.

Föreningen anlitar Blomst Snickeri & Fastighetservice AB för trappstädning, gräsklippning, snöskottning samt viss teknisk kontroll med tanke på säkerhet. Avtalet är löpande med en uppsägningstid om tre månader.

#### **Styrelsens sammansättning**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av 3-7 ledamöter med högst tre suppleanter.

Föreningens styrelsesammansättning:

Eva Göransson, ordförande

David Almlöf, vice ordförande

Åsa Rönnerman, ledamot

Peter Klintberg, ledamot

August Rydberg, ledamot

Kristine Larsson, ledamot

#### **Revisor**

Liselott Kamperin	Kamperins Redovisningsbyrå
-------------------	----------------------------

## **Föreningsfrågor**

### **Stadgar**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-12-05. Stadgarna har reviderats och antogs den 9 december 2014.

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

Två lägenhetsöverlåtelser gjordes under 2015.

Två andrahandsupplåtelser är beviljade.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på för närvarande 2,5 % av basbelopp, 1 112 kronor. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 1 % av basbeloppet, 445 kronor.

## **Föreningens ekonomi**

### **Årsavgifter**

Styrelsen planerar för närvarande ingen avgiftshöjning.

### **Resultat och kassaflöde**

Föreningen visar en förlust i år om cirka 290 000 kr. Årets avskrivningar uppgår till 380 000 kr.

Avskrivningarna ska spegla förbrukningen av fastigheten över tid och påverkar inte föreningens kassaflöde. I enlighet med Årsredovisningslagen måste föreningen göra avskrivningar på byggnaden. Avskrivningarna ska vara förenliga med vad som anses god redovisningssed.

I en bostadsrättsförening kan det vara mer intressant att se på föreningens kassaflöde och framtida behov av kassaflöde. För att bedöma föreningens framtida behov av likviditet är det viktigt att se på kommande underhållsbehov, kostnadsökningar och ränteläge. Avskrivningarna är tänkta att spegla en jämn förbrukning av fastigheten över tid medan större underhåll snarare görs med flera års mellanrum.

### Flerårsjämförelse

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	769 892	747 007	704 616	640 484
Resultat	kr	-290 190	-251 346	-82 145	-153 780
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	kr	776	742	720	719
Lån per kvm bostadsrättsyta	kr	2 096	2 096	2 509	4 514
Elkostnad per kvm totalyta	kr	21	28	17	24
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	188	186	210	170
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	34	39	39	37

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat		-528 671
Årets resultat		-290 190
Avsättning till yttre fond		-41 400
	kronor	<u>-860 261</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Balanseras i ny räkning		-860 261
	kronor	<u>-860 261</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		755 129	740 467
Hysesintäkter		13 650	5 640
Övriga intäkter		1 113	900
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>769 892</u>	<u>747 007</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Reparations- och underhållskostnader	2	-83 436	-25 842
Driftskostnader	3	-502 620	-481 469
Administrationsomkostnader	4	-32 538	-48 117
Övriga kostnader	5	-31 878	-11 689
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-650 472</u>	<u>-567 117</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-380 349	-380 108
<b>Resultat före finansiella poster</b>		-260 929	-200 218
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		506	7 491
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-29 767	-58 619
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-29 261</u>	<u>-51 128</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-290 190	-251 346
<b>Årets förlust</b>		<u>-290 190</u>	<u>-251 346</u>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-290 190	-251 346
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-41 400	-41 400
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<u>-331 590</u>	<u>-292 746</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	6	21 883 425	22 263 774
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>21 883 425</u>	<u>22 263 774</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		890	-
Övriga kortfristiga fordringar		20 739	82 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	20 070	35 871
		<u>41 699</u>	<u>118 858</u>
<u>Kassa och bank</u>		615 430	476 932
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>657 129</u>	<u>595 790</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>22 540 554</u>	<u>22 859 564</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		20 435 828	20 435 828
Upplåtelseavgifter		664 830	664 830
Yttre fond		41 400	-
		<hr/>	<hr/>
		21 142 058	21 100 658
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-528 671	-235 925
Årets förlust		-290 190	-251 346
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		20 323 197	20 613 387
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 000 000	2 000 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		2 000 000	2 000 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		71 271	71 988
Skatteskulder		20 689	20 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	125 397	153 619
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		217 357	246 177
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		22 540 554	22 859 564
		<hr/>	<hr/>
<b>Ställda säkerheter</b>	11	9 300 000	9 300 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Årets resultat		-290 190	-251 346
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>			
Avskrivningar	6	380 349	380 108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		90 159	128 762
<b>Förändring i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		77 159	-99 985
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		-28 820	63 907
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>		138 498	92 684
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv/försäljning av byggnader och mark		-	-592 338
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		0	-592 338
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		0	0
<b>Årets kassaflöde</b>		138 498	-499 654
Likvida medel vid årets början		476 932	976 586
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		615 430	476 932

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	100 år
Fasader	50 år
Yttertak	50 år
Fönster	50 år
Hissar, ledningssystem	40 år
Övrigt	40 år

#### Finansiella instrument

##### Fordringar

Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

##### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Not 2 Reparations- och underhållskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Löpande underhåll	3 709	25 842
Planerat underhåll	79 727	-
Summa	83 436	25 842

### Not 3 Drift- och förbrukningskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
El	21 344	30 416
Värme	191 034	189 380
Vatten och avlopp	34 169	41 294
Renhållning	21 596	21 609
Snöröjning	-	3 125
Utomhusmiljö	3 400	-200
Försäkring	12 223	11 107
Tomträttsavgäld	54 320	54 320
Fastighetsskatt	21 131	20 689
Fastighetsskötsel	77 050	80 344
Ventilation	18 750	-
Underhållsplan	22 500	-
Tvättstuga	2 793	-
Kabel-TV	17 892	17 680
Driftskostnader föregående år	-	7 037
Övriga kostnader	4 418	4 668
Summa	502 620	481 469

**Not 4 Administrationsomkostnader**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ekonomisk förvaltning	26 151	25 039
Tidigare förvaltare	-	14 963
Revisionsarvode	4 000	4 976
Föreningskostnader	1 800	1 438
Hemsida	228	-
Övriga kostnader	359	1 701
	<hr/>	<hr/>
Summa	32 538	48 117

**Not 5 Övriga kostnader**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Styrelsearvode	-	7 992
Reparation lägenhet inför försäljning	25 000	-
Stämмо- och möteskostnader	2 141	1 413
Bankkostnader	2 252	2 284
Trädgårdsutrustning	2 485	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	31 878	11 689

**Not 6 Byggnad**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 789 237	22 196 899
Inköp/Aktiveringar	-	592 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>22 789 237</u>	<u>22 789 237</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-525 463	-145 355
Årets avskrivningar	-380 349	-380 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-905 812</u>	<u>-525 463</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>21 883 425</u>	<u>22 263 774</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	1 026	13 249
Förutbetald ekonomisk förvaltning	-	4 569
Förutbetalt bredband	4 575	4 473
Förutbetald tomträttsavgäld	14 469	13 580
Summa	<u>20 070</u>	<u>35 871</u>
	20 070	35 871

**Not 8 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	20 435 828	664 830	76 911	-230 691	-82 145
Ianspråkagande av yttre fond	-	-	-76 911	76 911	-
Omföring av föregående års resultat	-	-	-	-82 145	82 145
Årets resultat	-	-	-	-	-251 346
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	20 435 828	664 830	0	-235 925	-251 346
Avsättning till yttre fond	-	-	41 400	-41 400	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-251 346	251 346
Årets resultat	-	-	-	-	-290 190
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	20 435 828	664 830	41 400	-528 671	-290 190

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	2,900	2016-11-25	0	550 000
Swedbank	0,623	tremån rörl	0	1 450 000
Totalt			0	2 000 000

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntor	4 685	8 483
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	53 823	61 749
Upplupen fjärrvärme	25 380	29 019
Upplupen elkostnad	3 095	3 463
Upplupen fastighetsskötsel	6 375	8 974
Upplupen VA	2 840	2 650
Upplupen renhållning	2 069	1 874
Upplupna styrelsearvoden	-	7 992
Upplupna styrelseomkostnader	999	3 726
Upplupen kommunal fastighetsavgift	21 131	20 689
Upplupen revision	5 000	5 000
Summa	<u>125 397</u>	<u>153 619</u>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	9 300 000	9 300 000
	<u>9 300 000</u>	<u>9 300 000</u>

Göteborg 2016- 05-26

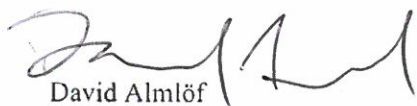


Eva Göransson



Åsa Rönnerman

Åsa Rönnerman

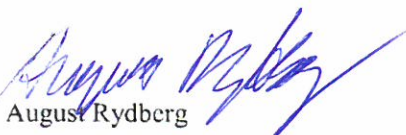


David Almlöf



Peter Klintberg

Peter Klintberg



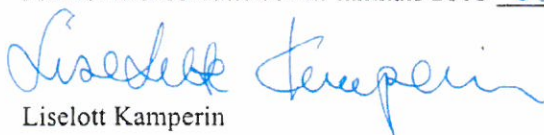
August Rydberg



Kristine Larsson

Kristine Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016- 05-22.



Liselott Kamperin

Liselott Kamperin

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Birkag 16  
Org 769620-5959

Jag har granskat årsredovisning, bokföring, protokoll samt övriga handlingar gällande Bostadsrättsföreningen Birkag 16 för räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2015.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Alingsås 2016-05-22

Lotta Kamperin  
Redovisningskonsult

Av föreningen vald revisor