

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Birkagatan 16

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Birkagatan 16
769620-5959
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10-11
Noter	11-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Birkagatan 16, 769620-5959, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Christoffer Olerius	Ledamot	2018
August Rydberg	Ledamot	2018
Åsa Rönnerman	Ledamot	2018
Björn Hoggen	Ledamot	2018
David Almlöf	Ledamot	2018
Eva Göransson	Ledamot	2018

Ordinarie revisorer

Lise-Lotte Kamperin	Föreningsvald revisor	2018
---------------------	-----------------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Torp 33:3 i Göteborg kommun som är upplåten med tomträtt. Byggnaden har 17 lägenheter, 1 lokal och 2 förråd. Byggnaden är uppförd 1947. Fastigheten är belägen på Birkagatan 16 i Göteborg.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 2 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	4 rok
16	1

Total bostadsarea:	1013 kvm
Total lokalarea:	12 kvm
Total förrådsarea	46 kvm

Lokalförteckning	
Hyresgäst	Yta
BRKonsult AB	12 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrätts tillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 57 791 kr och planerat underhåll för 49 415 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Under räkenskapsåret har föreningen renoverat fastighetens källargång och cykelrum genom målning av golv och väggar. Utrymmet som tidigare var övermattningsrum har under året gjorts om till kontorslokal för uthyrning. Nytt övermattningsrum har istället iordningställts i ett utrymme som tidigare var förråd och innefattar nu även dusch.

Installation av fiber har genomförts.

Högtryckstvätt, ut- och invändigt av fastighetens balkonger.

Även föreningens utomhusmiljö har rustats upp under 2017 med ny- och omplanteringar, ansning av rabatter plus täckduk och täckbark.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-07-02 av Bredablick Fastighetspartner. I kommande perioders underhåll ingår bland annat byte av cirkulationspump, besiktning av fastighetsel och obligatorisk ventilationskontroll.

Tidigare utfört underhåll

2016

Relining av avloppsstammar

Balkongbesiktning

Tilläggsisolering av vindsutrymme

Gamla ventilationskanaler täpptes igen och ventiationsfel i B-uppgången åtgärdades

2015

Dränering mot gångbanan (mot spårvagnsspåren)

Större energibesiktning som under de närmaste åren ska leda till lämpliga åtgärder

Spolning och filmning av spillvattenledningar och avloppsstammar i bottenplattan

Besiktning av Anticimex som del i det systematiska brandskyddsarbetet

2014

Obligatorisk ventilationskontroll

Renovering och byte av fönster och balkongdörrar.

Byte av vattenmätare

Gjort om en del av skyddsrummet till källarförråd för uthyrning

Justerat takventilation

Byte av samtliga stuprör samt tätning av fotränna

Åtgärdat regnvattenläckage på vinden

Gjort om styrelserummet till gästrum

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

2013

Byte av kopplingar på vattenrör i källaren

Installation av belysning med rörelsedetektor i källaren

2012

Ommålning av tvättstuga

Inköp och installation av tvättmaskiner och torktumlare

Ombyggnad av cykelrum

Stängning av sopnedkast och iordningsställande av ÅV-utrymmen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	788	789	770	747
Resultat efter finansiella poster	-301	-343	-290	-251
Förändring av underhållsfond	25	-41	41	41
Resultat efter fondförändringar	-326	-302	-332	-293
Soliditet %	86	86	90	90
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	757	757	742	731
Driftskostnad, kr / kvm	457	481	434	453
Ränta, kr / kvm	20	28	28	55
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	50	50	39	39
Lån, kr / kvm	2 754	2 778	1 883	1 883
Snittränta (%)	0,74	1,02	1,49	2,93

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2016 då avgifterna höjdes med 2 %.

Överlåtelser

Under 2017 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Blomst Snickeri & Fastighetservice	Teknisk förvaltning
Bredbandsbolaget	Bredband
Göteborg Energi	El-avtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
NOMOR	Skadedjursbekämpning

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Vid årets början	21 100 658	-	-777 461	-343 404
Disposition enligt föreningsstämma			-343 404	343 404
Avsättning till underhållsfond		54 000	-54 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-29 460	29 460	
Årets resultat				-301 074
Vid årets slut	21 100 658	24 540	-1 145 405	-301 074

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 120 865
Årets resultat före fondförändring	-301 074
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-54 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	29 460
Summa över/underskott	-1 446 479

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 446 479
----------------------------	------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	778 125	776 592
Övriga rörelseintäkter	2	9 839	12 241
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		787 964	788 833
		787 964	788 833
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-57 791	-11 742
Planerat underhåll	4	-49 415	-115 328
Fastighetsavgift/skatt		-22 355	-21 556
Driftskostnader	5	-467 106	-489 766
Övriga kostnader	6	-61 978	-65 852
Personalkostnader	7	-5 994	-10 989
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-402 518	-387 043
Summa rörelsekostnader		-1 067 157	-1 102 276
Rörelseresultat		-279 193	-313 443
Finansiella poster			
Ränteintäkter		11	34
Räntekostnader		-21 892	-29 995
Summa finansiella poster		-21 881	-29 961
Resultat efter finansiella poster		-301 074	-343 404
Resultat före skatt		-301 074	-343 404
Årets resultat		-301 074	-343 404

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	22 230 885	22 459 727
		<u>22 230 885</u>	<u>22 459 727</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 230 885</u>	<u>22 459 727</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 533	-
Övriga fordringar		124	121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	26 105	27 473
		<u>27 762</u>	<u>27 594</u>
Kassa och bank	11	569 985	711 125
Summa omsättningstillgångar		<u>597 747</u>	<u>738 719</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 828 632</u>	<u>23 198 446</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 100 658	21 100 658
Underhållsfond		24 540	-
		<u>21 125 198</u>	<u>21 100 658</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 145 405	-777 461
Årets resultat		-301 074	-343 404
		<u>-1 446 479</u>	<u>-1 120 865</u>
Summa eget kapital		<u>19 678 719</u>	<u>19 979 793</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12,13	2 950 000	2 950 000
		<u>2 950 000</u>	<u>2 950 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 120	104 876
Skatteskulder		23 591	42 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	113 202	120 863
		<u>199 913</u>	<u>268 653</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 828 632</u>	<u>23 198 446</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-279 193	-313 443
Avskrivningar	402 518	387 043
	123 325	73 600
Erhållen ränta	11	34
Erlagd ränta	-21 892	-29 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	101 444	43 639
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-168	14 105
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-68 740	51 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 536	109 040
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-173 676	-963 345
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-173 676	-963 345
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	950 000
Årets kassaflöde	-141 140	95 695
Likvida medel vid årets början	711 125	615 430
Likvida medel vid årets slut	569 985	711 125

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader:

-Stomme	100 år
-Fasader	50 år
-Yttertak	50 år
-Fönster	50 år
-Stambyte	50 år
-Hissar, ledningssystem	40 år
-Övrigt	40 år
-Övernattningsslägenhet	20 år
-Källargång	20 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	766 392	766 392
Hyror lokaler	1 533	-
Övriga objekt	10 200	10 200
Summa	778 125	776 592

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övernattningsslägenhet	3 975	6 300
Övertåelseavgifter	1 108	3 324
Andrahandsuthymingsavgifter	3 358	-
Övriga intäkter	1 398	2 617
Summa	9 839	12 241

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lokaler	1 313	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 964	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	5 251
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 567	2 788
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 094	528
VA & sanitet, installationer	12 818	-
Ventilation, installationer	3 421	-
El, installationer	438	-
Huskropp	21 875	-
Vattenskador	4 301	3 175
Summa	57 791	11 742

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	50 738
Ventilation, installationer	-	37 090
El, installationer	29 460	-
Huskropp, balkonger	-	27 500
Markytor	19 955	-
Summa	49 415	115 328

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförvaltning	77 594	77 651
Förbrukningsmaterial	1 822	8 209
El	23 822	23 747
Uppvärmning	193 517	213 219
Vatten och avlopp	34 803	38 520
Avfallshantering	31 336	31 578
Fastighetsförsäkring	4 765	7 062
Systematiskt brandskyddsarbete	4 957	821
Tomträttsavgälder	81 000	75 219
Kabel-TV	12 474	13 740
Internet	1 016	-
Summa	467 106	489 766

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 198	-
Tele och post	1 219	1 238
Förvaltningskostnader	50 761	48 138
Revision	4 000	3 000
Bankkostnader	-	2 378
IT-tjänster	1 003	228
Övriga externa tjänster	797	4 889
Övriga externa kostnader	-	5 981
Summa	61 978	65 852

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	5 994	10 989
Summa	5 994	10 989
Summa	5 994	10 989

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	402 518	387 043
Summa	402 518	387 043

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	23 752 582	22 789 237
	23 752 582	22 789 237
Årets anskaffningar		
-Byggnader	173 676	963 345
	173 676	963 345
Utgående anskaffningsvärden	23 926 258	23 752 582
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 292 855	-905 812
	-1 292 855	-905 812
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-402 518	-387 043
	-402 518	-387 043
Utgående avskrivningar	-1 695 373	-1 292 855
Redovisat värde	22 230 885	22 459 727
Varav		
Byggnader	22 230 885	22 459 727
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 000 000	18 000 000
Totalt taxeringsvärde	18 000 000	18 000 000
Varav byggnader	9 200 000	9 200 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	26 105	27 473
	26 105	27 473

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	-	904
Transaktionskonto Handelsbanken	569 985	710 221
	569 985	711 125

Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	2 950 000	2 950 000
	2 950 000	2 950 000

Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	2 950 000	2 950 000
Summa	2 950 000	2 950 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,41 %	Rörligt	1 450 000	-	-	1 450 000
Swedbank	0,91 %	Rörligt	1 500 000	-	-	1 500 000
			2 950 000	-	-	2 950 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	5 994	5 994
Upplupna räntekostnader	-	3 246
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	58 621	62 325
Upplupna driftskostnader	44 587	39 211
Upplupna revisionsarvoden	4 000	4 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	6 087
	113 202	120 863

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	9 300 000	9 300 000
Summa ställda säkerheter	9 300 000	9 300 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

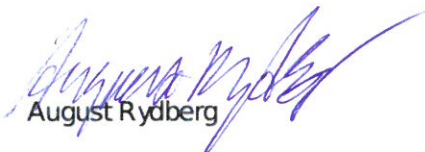
Göteborg 2018-



Eva Göransson



Christoffer Olerius



August Rydberg



Åsa Rönnerman



Björn Hoggen



David Almlöf

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-



Lise-Lotte Kamperin
Föreningsrevisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

