

# Årsredovisning

BRF BJÖRKHÖJDEN  
1/1 2015 - 31/12 2015  
Org nr 769609-3728

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF BJÖRKHÖJDEN får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.*

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten 131:5 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 33 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2004.

Total tomtarea:	2 856 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	2 470 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	37 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.  
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
BEFA	Trappstädning
Envac	Sopsug
RC Hisservice	Hisservice
Asplidens Bygg & Service	Snöröjning. Trädgårdsskötsel
Göteborgs Energi	Serviceavtal fjärrvärme

Efter den senaste stämman 2015-05-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Svante Magnusson	Ordförande	Stämman	2017
Sven-Olof Pettersson	Sekreterare	Stämman	2016
Lars Albinson	Ledamot	Stämman	2017
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Claes Nilsson		Stämman	2016
Folke Selbenius		Stämman	2016

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### *Ordinarie revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers Auktoriserad revisor Stämman

##### *Valberedning*

Fredd Stävhammar sammankallande Stämman  
Harry Åkerman Stämman  
Monir Nafari Stämman

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 1 januari 2013 då den sänktes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 806 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 91 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 479 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 679 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

47

## Ordförande har ordet

Tack alla för ett bra 2015. Året började snöfattigt och fortsatte med en fin vår och en hyfsat härlig sommar. Därpå följde en regnig höst men nästan ingen snö före jul. Under våra gemensamma insatser på städ- och trädgårdsdagarna under våren och hösten, där vi också hade information om vad som är på gång i föreningen, har vi som vanligt haft en fantastisk blommande trädgård och välskött område kring våra hus. Snörröjning och gräsklippning har utfallit i stort som förra året.

Föreningens ekonomi är god och vi har kunnat hålla vår månadsavgiftsnivå och vi avser inte att höja avgiften 2016. I allt väsentligt beror detta på sjunkande räntenivåer och gynnsamma lånevillkor samt våra gemensamma insatser att sköta om Spånkullen 5-9. Detta trots att vi blivit ålagda nya avskrivningsregler, vilket alla bostadsrättsföreningar drabbats av.

Vi har under 2015 haft några reparationer av hissarna. Vi förhandlar med Egnahemsbolaget om byte av våra enstegstätade fasader till luftade fasader. Om våra förhandlingar utfaller väl, kommer vi att under våren starta arbetet med att byta fasader. I samband med detta höll vi en extra årsstämma, i syfte att få bostadsrättsinnehavarnas godkännande att gå vidare med Egnahemsbolaget och att föreningen kan skriva avtal om byte av fasader. De ekonomiska konsekvenserna är också genomgångna vid mötet. Egnahemsbolaget håller också på att undersöka hur man skall lösa den vatteninträngning via fönster, som sker hos några av våra boende.

Tyvär drabbades återigen några boende av inbrott under hösten, vilket leder till att vi måste vara uppmärksamma och inte lämna våra lägenheter helt nedsläckta när vi är bortresta. Berätta gärna för någon granne när ni inte skall vara hemma. Vi har satt upp automatbelysning på baksidan för att göra oss uppmärksamma på om någon rör sig där när det är mörkt. Övrigt underhåll under 2016 blir enbart av servicekaraktär, inget annat är planerat när vi följer vår underhållsplan.

Under 2015 hölls årsstämma den 19 maj, extra årsstämma 21 november. Styrelsen har haft tio ordinarie sammanträden och två städdagar. Utöver dessa har enskilda insatser i trädgård och kring området genomförts av boende, tack för det. Styrelsen har dessutom hållit några extra arbetsmöten.

Svante Magnusson  
Ordförande

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2).

MF

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 066	2 067	2 150	2 164	2 164
Årets resultat	201	74	255	241	228
Resultat före avskrivningar	679	552	542	583	562
Balansomslutning	60 039	60 119	60 401	60 453	61 052
Soliditet	63%	63%	62%	62%	61%
Likviditet	268%	226%	212%	160%	213%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	806	806	839	839	839
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	287	273	279	267	243
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	287	256	279	267	243
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	202	260	285	292	349
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	829	734	653	557	466
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 777	8 907	9 036	9 166	9 498

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	600 307
Årets resultat före fondförändring	200 716
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-235 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>566 024</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	566 024

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

473

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 065 965	2 066 715
Övriga rörelseintäkter	2	14 833	2 577
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>2 080 798</b>	<b>2 069 291</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	- 709 354	- 674 782
Övriga externa kostnader	4	- 174 324	- 186 800
Personalkostnader	5	- 25 901	- 25 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 478 669	- 478 633
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 388 249</b>	<b>-1 366 116</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>692 549</b>	<b>703 175</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 133	13 685
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 497 966	- 643 260
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 491 833</b>	<b>- 629 575</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>200 716</b>	<b>73 600</b>
<b>Årets resultat</b>	12	<b>200 716</b>	<b>73 600</b>

47

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	58 046 252	58 524 921
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 046 252</b>	<b>58 524 921</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 046 252</b>	<b>58 524 921</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 184	—
Övriga skulder	8	- 151	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	42 048	32 970
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>43 081</b>	<b>33 022</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 700 000	1 300 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	249 872	261 528
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>249 872</b>	<b>261 528</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 992 953</b>	<b>1 594 550</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 039 205</b>	<b>60 119 471</b>

4B



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 321 000	35 321 000
Fond för yttre underhåll		2 048 674	1 813 674
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>37 369 674</u>	<u>37 134 674</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		365 307	526 707
Årets resultat		200 716	73 600
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>566 024</u>	<u>600 307</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>37 935 698</b></u>	<u><b>37 734 981</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>21 360 000</u>	<u>21 680 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>21 360 000</u>	<u>21 680 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	320 000	320 000
Leverantörsskulder		57 814	56 305
Skatteskulder		61 291	40 259
Övriga skulder		11 201	11 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>293 201</u>	<u>276 725</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>743 507</u>	<u>704 489</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>60 039 205</b></u>	<u><b>60 119 471</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		<u>26 700 000</u>	<u>26 700 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>26 700 000</u>	<u>26 700 000</u>
<b>Ansvarförbindelser</b>			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

107

---

# Noter med redovisningsprinciper och

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 240 427 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015

## 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. Avsättning 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 föreningens årsstämma. 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 efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

48

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120 år	2123

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31      2014-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 990 465	1 990 465
Hyrer, p-platser	102 000	103 250
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 26 500	- 27 000
	<u>2 065 965</u>	<u>2 066 715</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	14 595	2 300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	58	97
Inkassointäkter	180	180
	<u>14 833</u>	<u>2 577</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	91 335	67 445
Underhåll	–	43 263
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	41 019	20 081
Försäkringspremier	20 220	17 696
Kabel- och digital-TV	48 116	47 548
Trädgårdsskötsel	11 214	15 601
Städning gemensamma utrymmen	34 092	35 342
Obligatoriska besiktningar	6 504	8 707
Övriga utgifter, sopsug	45 061	40 596
Snö- och halkbekämpning	9 581	8 706
Förbrukningsmateriel	3 065	5 646
Fordons- och maskinkostnader	–	927
Vatten	83 566	49 117
El	21 903	22 284
Uppvärmning	253 242	253 045
Sophantering och återvinning	40 437	38 778
	<u>709 354</u>	<u>674 782</u>

47

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Fritidsmedel	–	651
Förvaltningsarvode	65 000	68 675
Lokalkostnader	94 501	98 952
IT-kostnader	653	–
Juridiska kostnader	225	225
Arvode, yrkesrevisor	11 132	13 375
Möteskostnader	480	–
Telefon och porto	1 793	2 807
Konsultarvoden	–	675
Bankkostnader	540	540
Övriga externa kostnader	–	900
	<u>174 324</u>	<u>186 800</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	21 000	21 000
Summa	<u>21 000</u>	<u>21 000</u>
Sociala kostnader	4 901	4 901
	<u>25 901</u>	<u>25 901</u>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	478 669	478 633
	<u>478 669</u>	<u>478 633</u>

**Not 7 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	55 542 804	55 542 804
Mark	6 350 000	6 350 000
Summa anskaffningsvärden	<u>61 892 804</u>	<u>61 892 804</u>

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 367 883	-2 889 250
	<u>-3 367 883</u>	<u>-2 889 250</u>

## Årets avskrivning byggnader

	<u>- 478 669</u>	<u>- 478 633</u>
--	------------------	------------------

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-3 846 552</u>	<u>-3 367 883</u>
--	-------------------	-------------------

## Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Byggnader	51 696 252	52 174 921
Mark	6 350 000	6 350 000
	<u>58 046 252</u>	<u>58 524 921</u>

2015-12-31 2014-12-31

**Not 8 Övriga skulder**

Skattekonto	- 151	52
	<u>- 151</u>	<u>52</u>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	255	721
Förutbetalda försäkringspremier	20 890	20 220
Förutbetalad kabel-tv-avgift	12 304	12 029
Övrigt	8 599	-
	<u>42 048</u>	<u>32 970</u>

**Not 10 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 700 000	1 300 000
	<u>1 700 000</u>	<u>1 300 000</u>

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	1 700 000	0,20	2016-01-05		
				<u>1 700 000</u>	<u>1 300 000</u>

**Not 11 Kassa och bank**

Handkassa	2 080	7 527
Förvaltningskonto i Swedbank	247 792	254 001
	<u>249 872</u>	<u>261 528</u>

**Not 12 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början			35 321 000	1 813 674	526 707	73 600
Disposition enl. årsstämmobeslut					73 600	- 73 600
Reservering underhållsfond				235 000	- 235 000	
Årets resultat						200 716
Vid årets slut			<u>35 321 000</u>	<u>2 048 674</u>	<u>365 307</u>	<u>200 716</u>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,80%	2016-09-23	9 000 000			9 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,94%	2017-09-26	3 500 000		320 000	3 180 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,16%	2016-02-10	9 500 000			9 500 000
			<u>22 000 000</u>		<u>320 000</u>	<u>21 680 000</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 320 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 280 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 20 080 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

MB

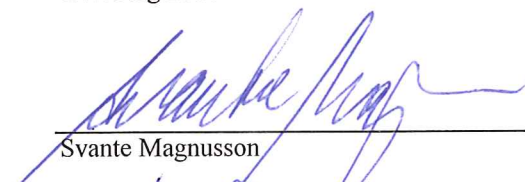
2015-12-31

2014-12-31

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	52 600	60 602
Upplupna elkostnader	1 922	1 973
Upplupna vattenavgifter	15 679	13 052
Upplupna värmekostnader	33 814	38 143
Upplupna kostnader för renhållning	10 117	9 870
Upplupna revisionsarvoden	14 500	14 431
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 841	4 591
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	161 728	134 063
	<u>293 201</u>	<u>276 725</u>

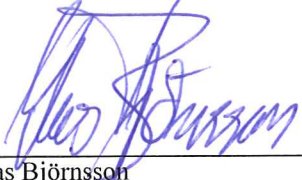
Göteborg 2016-


  
 \_\_\_\_\_  
 Svante Magnusson


  
 \_\_\_\_\_  
 Sven-Olof Pettersson


  
 \_\_\_\_\_  
 Lars Albinson

Vår revisionsberättelse har lämnats *2016-04-15*  
 Öhrlings PriceewaterhouseCoopers AB


  
 \_\_\_\_\_  
 Klas Björnsson  
 Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkhöjden, org.nr 769609-3728

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkhöjden för år 2015.

#### *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.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 den 31 december 2015 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björkhöjden för år 2015.

#### *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.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2016-04-15

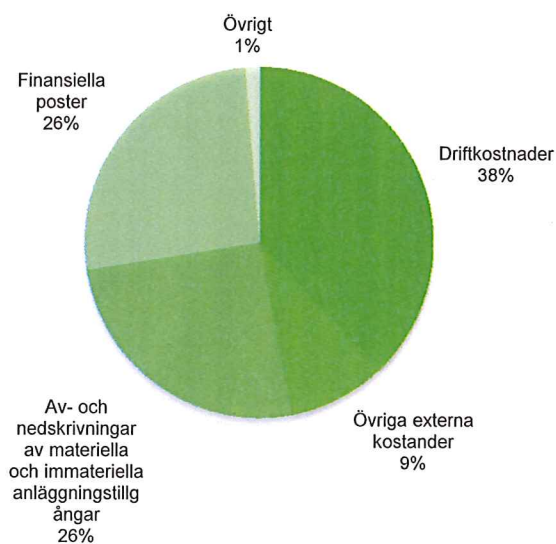
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

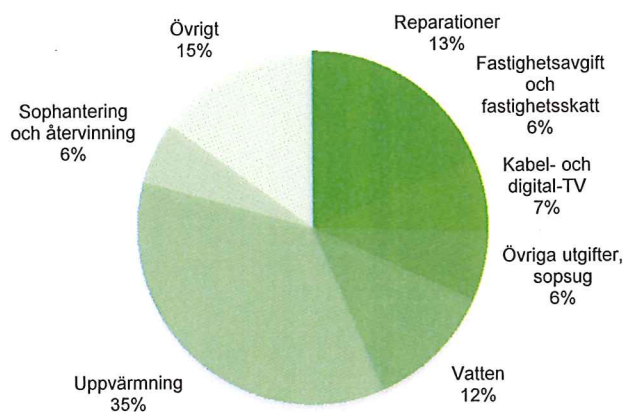
Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	709 354	674 782
Övriga externa kostander	174 324	186 800
Personalkostnader	25 901	25 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	478 669	478 633
Finansiella poster	491 833	629 575
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 880 082</b>	<b>1 995 691</b>





**driftkostnadsfördelning**

	2015	2014
Reparationer	91 335	67 445
Underhåll	0	43 263
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	41 019	20 081
Försäkringspremier	20 220	17 696
Kabel- och digital-TV	48 116	47 548
Trädgårdsskötsel	11 214	15 601
Städning gemensamma utrymmen	34 092	35 342
Obligatoriska besiktningar	6 504	8 707
Övriga utgifter, sopsug	45 061	40 596
Snö- och halkbekämpning	9 581	8 706
Förbrukningsmateriel	3 065	5 646
Fordons- och maskinkostnader	0	927
Vatten	83 566	49 117
El	21 903	22 284
Uppvärmning	253 242	253 045
Sophantering och återvinning	40 437	38 778
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>709 354</b>	<b>674 782</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	2470	2470
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	37	27
Underhåll	0	18
Fastighetsavgift och fastighetskatt	17	8
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	19	19
Trädgårdsskötsel	5	6
Städning gemensamma utrymmen	14	14
Obligatoriska besiktningar	3	4
Övriga utgifter, sopsug	18	16
Snö- och halkbekämpning	4	4
Förbrukningsmateriel	1	2
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	34	20
El	9	9
Uppvärmning	103	102
Sophantering och återvinning	16	16
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>287</b>	<b>273</b>

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Vårdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.