

Årsredovisning för

Brf Björkhagen

769616-7886

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Dispositioner beträffande vinst eller förlust	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Björkhagen, 769616-7886 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen beskattades det senaste inkomståret som äkta bostadsrättsförening.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-28, på stämman deltog 14 medlemmar.

STYRELSE

Namn:	Uppdrag	Namn:	Uppdrag
Ann-Cathrine Möller	Ordförande	Charlotte Johannesson	Suppleant
Alva Stenqvist	Ledamot	Eva Sundholm	Suppleant
Henry Andersson	Ledamot		

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit 2 i styrelsen i förening

Revisor

Namn	Uppdrag
Thomas Appelgren	revisor

Valberedning

Valberedning under året har varit Tommy Paulsson som sammankallande,

VERKSAMHETEN

Föreningen äger 10 fastigheter med beteckningarna Skanör 9:256 9:258 9:259 9:260 9:264 9:265 9:266 9:270 9:271 9:272 i Vellinge Kommun. På fastigheterna finns 10 bostadshus som uppfördes 1992.

Bostadsrätter	Antal	Total Yta	Hyresrätter	Antal	Total yta
1 r o k	-		1 r o k		
2 r o k	-		2 r o k		
3 r o k	40	3 560	3 r o k		
4 r o k	-		4 r o k		
5 r o k	-		5 r o k		
SUMMA:	40	3 560	SUMMA:	-	-
Totalt antal lgh	40	3 560	Lokaler	2	82

Ekonomisk översikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettomsättning tkr	1 993,9	2 045,9	2 157,0	2 314,0	2 312,0
Rörelseresultat tkr	798,9	895,7	1 329,0	517,0	1 682,0
Resultat efter finansiella poster	188,8	-197,8	193,0	-924,0	281,0
Soliditet, %	55,3	52,5	50,6	50,5	49,0
Årsavgift bostäder / m2	561	590	590	571	571

Byggnadens Tekniska status

Byggnadsdel	År	Kommentar
Tak	1992	Byggnadsår
Fasader	1992	Takkupor målade 2012
Fönster	2012	målade 2012
Balkonger	2012	målade 2012
Trädgård		ingen gemensam trädgård
Avloppsstammar	2012	underhållsspolade i samtliga hus
Vattenstammar	1992	
Värmestammar radiatorer		varje bostadsrätt har eget vattenburet system
Värmesystem		Varje bostadsrätt har eget värmesystem
Elledningar	1992	

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Ekonomisk Administration Braheds Förvaltning AB
Fastighetsskötsel ingen
Kabel-TV Canal Digital
Bredband

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar

Väsentliga händelser under året

Under året har vi haft fem styrelsemöten varvid Bengt Brahed har deltagit vid två av dem.

Förutom ordinarie styrelsemöten har vi i styrelsen haft kontinuerlig kontakt på grund av att vi har haft flera olika projekt på gång under året.

Alla entrédörrarna (40 st) har blivit ommålade i ursprungsfärgerna och matchande balkongerna. Inrett det före detta skyddsrummet, som nu har blivit en gästlägenhet/gästhus för våra medlemmars besökare i den mån lägenheten är ledig. Vi tänker även hyra ut till Falsterbo Horse Show deltagare, så början av juli månad är i första hand vikt för detta. Fiberinstallation har genomförts, och detta har tagit större delen av året efter semesterna. Vi har skrivit TV-avtal med Comhem, och sagt upp avtalet med Canal Digital. Liksom tidigare så ingår TV-basutbudet i avgiften för lägenheten. En vattenläcka i en av lägenheterna, visade sig bli ganska komplicerad. Strängt taget hela köket fick bytas ut. Ägarens och föreningens försäkringar tar hand om det. Trots kostnaden av fiberinstallationen, som föreningen har investerat i, så kan vi behålla samma avgifter för år 2016.

Väl mött på årsmötet den 18 April 2016

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2009-1.

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

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-472 172
årets resultat	188 820
Totalt	-283 352
Disponeras enligt följande:	
balanseras i ny räkning	-283 352

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Nettoomsättning	1	1 993 870	2 045 914
Övriga rörelseintäkter		5 040	-
Summa Rörelseintäkter		1 998 910	2 045 914
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-360 959	-355 465
Reparationer och Underhåll	3	-118 179	-16 465
Förvaltningskostnader	4	-155 203	-222 663
Personalkostnader	5	-53 506	-47 922
Av/nedskrivningar	6	-512 150	-507 704
Summa Rörelsekostnader		-1 199 997	-1 150 219
Rörelseresultat		798 913	895 695
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter	7	192	283
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-610 285	-1 093 751
Summa finansiella poster		-610 093	-1 093 468
Resultat efter finansiella poster		188 820	-197 773
Årets resultat		188 820	-197 773

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	67 262 325	67 770 029
Inventarier, verktyg och installationer	10	17 782	-
		<u>67 280 107</u>	<u>67 770 029</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 280 107</u>	<u>67 770 029</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Pågående arbeten		10 828	-
		<u>10 828</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		43 075	42 710
Skattekonto skattefordringar		23 187	42 399
Övriga fordringar		-	51 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 194	33 259
Summa Kortfristiga tillgångar		<u>99 456</u>	<u>169 893</u>
Kassa och bank		<u>1 624 676</u>	<u>1 266 563</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 734 960</u>	<u>1 436 456</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>69 015 067</u>	<u>69 206 485</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		36 703 665	35 724 435
Upplåtelseavgifter		1 721 139	1 100 369
Summa bundet eget kapital		38 424 804	36 824 804
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-472 172	-274 399
Årets resultat		188 820	-197 773
Summa fritt eget kapital		-283 352	-472 172
Summa eget kapital		38 141 452	36 352 632
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	30 575 000	32 368 750
		30 575 000	32 368 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		144 863	342 060
Skatteskulder		6 074	6 074
Övriga skulder	12	-1 151	-2 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		148 829	139 649
Summa Kortfristiga skulder		298 615	485 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 015 067	69 206 485

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	37 250 000	37 250 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga
Summa	37 250 000	37 250 000

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, BFNAR 2009:1.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Nyttjandeperioder:

Byggnader	100 år
Ombyggnader / Standardförbättringar	10-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Fastighetsunderhåll

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar. Föreningen har upprättat en underhållsplan och i denna beräknad årlig kostnad för underhåll avsätts till yttre fond. Uttag från fond görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningsstämma.

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomstskatt

Schablonbeskattningen avskaffades från och med taxeringsåret 2008. Innebörden av lagändringen är att någon schablonintäkt inte ska tas upp till beskattning. I den mån bostadsrättsföreningen har inkomst av annan förvärvskälla beskattas det med statlig inkomstskatt.

Noter

Not 1 Omsättning

	2015	2014
HYRESINTÄKTER:		
Hyresintäkter Lokaler	7 200	28 200
	7 200	28 200
ÅRSavgIFTER:		
Årsavgifter bostäder	1 979 053	2 011 011
	1 979 053	2 011 011
ÖVRIGA avgIFTER		
	-	-
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Diverse avgifter	7 617	6 702
Övriga extraordinära intäkter	5 040	-
	12 657	6 702
TOTALT:	1 998 910	2 045 913

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	4 890	-
El	19 925	20 660
Vatten & Avlopp	146 448	150 451
Avfall	59 888	60 843
Försäkringar	24 700	23 506
Kabel-TV	55 388	51 326
Fastighetsskatt	49 720	48 679
	360 959	355 465

Not 3 Reparationer och Underhåll

	2015	2014
Reparationer	31 429	16 465
Summa Reparationer:	31 429	16 465
Underhåll:		
Underhåll	86 750	86 750
Summa Underhåll:	86 750	86 750
TOTALT:	118 179	103 215

Större poster:

Not 4 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier	7 439	-
Försäljningskostnader	60 000	80 453
Kontorsmaterial	-	434
Kundförlust avskrivning kundfordringar	-	71 010
Revision	10 975	10 725
Kameral Förvaltning	48 932	46 989
Konsulter och övriga tjänster	24 144	9 588
Bankkostnader	3 714	3 464
	155 204	222 663

Not 5 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	44 499	44 400
Övriga tim-ersättningar	5 425	-
Summa	49 924	44 400
Sociala kostnader	3 582	3 522
Summa Personalkostnader	53 506	47 922

Föreningen har inga anställda.

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2015	2014
Byggnader och markanläggningar	507 704	507 704
Inventarier, verktyg och installationer	4 446	-
Summa	512 150	507 704

På grund av ändrade regler för avskrivning på byggnader har föreningen ändrat sin avskrivningsplan från progressiv till rak avskrivning.

Föreningens byggnader skrivs av på totalt 100 år.

Not 7 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2015	2014
Ränteintäkter	192	283
Summa	192	283

Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015	2014
Räntekostnader Fastighetsknutna lån	610 285	1 093 751
Summa	610 285	1 093 751

Not 9 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	48 069 410	48 069 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	48 069 410	48 069 410
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ack avskrivningar byggnader	-852 931	-345 227
Årets avskrivning enligt plan	-507 704	-507 704
	-1 360 635	-852 931
	46 708 775	47 216 479
Mark	20 553 550	20 553 550
Redovisat värde vid årets slut	67 262 325	67 770 029

Från och med 2014 har föreningen reviderat sin avskrivningsplan till rak avskrivning.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	22 228	
	22 228	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 446	-
	-4 446	-
Redovisat värde vid årets slut	17 782	-

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	35 724 435	1 100 369	-	-274 399	-197 773
Under året inbetalt	979 230	620 770			
Disposition enl årsstämma			-	-197 773	197 773
Årets resultat					188 820
Vid årets slut	36 703 665	1 721 139	-	-472 172	188 820

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2015	2014
Swedbank	0,683 %	3 månader	tillsvidare	6 160 000	7 880 000
Swedbank	3,21 %	2020-02-27	tillsvidare	7 635 000	7 635 000
Swedbank	0,683 %	3 månader	2064-11-01	8 640 000	8 673 750
Swedbank	2,98 %	2018-02-27	2064-11-01	8 140 000	8 180 000
SUMMA:				30 575 000	32 368 750

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2015	2014
Fastighetsinteckningar	37 250 000	37 250 000
Ansvarsförbindelser	Inga	inga
	37 250 000	37 250 000

Underskrifter

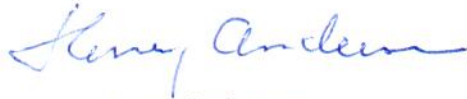
Ort och datum 2016-04-08



Ann-Cathrine Möller



Alva Stenqvist



Henry Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2016



Thomas Appelgren
Godkänd Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björkhagen

Org.nr 769616-7886

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkhagen för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

KONTAKT

Telefon: +46 040 601 91 91
Mobil: 0736 24 33 83

Email: info@arevenue.se
Webb: www.arevenue.se

BESÖK

Kamrergatan 24
211 56 Malmö

POST

Henrik Smithsgatan 15d
211 56 Malmö

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Björkhagen för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 8 april 2016



Thomas Appelgren
Godkänd revisor