

Årsredovisning för

Brf Björkhagen

769616-7886

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

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 2017.

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 bostadsrättsinnehavare.

Föreningen beskattades det senaste inkomståret som äkta bostadsrättsförening.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-11 på stämman deltog 15 medlemmar.

STYRELSE

Namn:	Uppdrag	Namn:	Uppdrag
Eva Bonnevier	Ordförande	Charlotte Johannesson	Suppleant
		Eva Sundholm	Suppleant
Henry Andersson	Ledamot		
Camilla Holm	Ledamot		
Alva Stenqvist	Ledamot		

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 rok	-		1 rok		
2 rok	-		2 rok		
3 rok	40	3 560	3 rok		
4 rok	-		4 rok		
5 rok	-		5 rok		
SUMMA:	40	3 560	SUMMA:	-	-
Totalt antal lgh	40	3 560	Lokaler	2	82

Ekonomisk översikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettomsättning tkr	2 011,3	2 008,0	1 993,9	2 045,9	2 157,0
Rörelseresultat tkr	959,5	427,3	798,9	895,7	1 329,0
Resultat efter finansiella poster	401,3	-152,6	188,8	-197,8	193,0
Soliditet, %	56,8	56,2	55,3	52,5	50,6
Årsavgift bostäder / m2		561	561	590	590

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 ComHem

Bredband Individuellt val

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar

Väsentliga händelser under året

Under året har vi haft 9 styrelsemöten.

Gästlägenheten har använts ganska flitigt även i år.

5 lägenheter har sålts.

Genomförts under året:

Spolning/rensning av tak och hänggrännor

Uppstart av lagstadgad energideklaration.

Beslut tagna för genomförande 2018:

Byte av ekonomisk förvaltare till Riksbyggen per 2018-01-01.

Revidering av underhållsplan.

Underhåll av våra balkonger. Arbetet påbörjas i januari.

Beskärning och fällning av träd i området. Arbetet utförs i januari.

OVK-besiktning av ventilationssystem.

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	-435 931
årets resultat	401 306
Totalt	-34 625
 Disponeras enligt följande:	
balanseras i ny räkning	-34 625

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning	1	2 011 323	2 007 977
Övriga rörelseintäkter		22 500	14 600
Summa Rörelseintäkter		2 033 823	2 022 577
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-408 209	-360 837
Reparationer och Underhåll	3	-11 488	-542 641
Förvaltningskostnader	4	-90 365	-127 727
Personalkostnader	5	-52 083	-51 894
Av/nedskrivningar	6	-512 150	-512 150
Summa Rörelsekostnader		-1 074 295	-1 595 249
Rörelseresultat		959 528	427 328
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter	7	-	217
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-558 222	-580 124
Summa finansiella poster		-558 222	-579 907
Resultat efter finansiella poster		401 306	-152 579
Arets resultat		401 306	-152 579

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	66 246 917	66 754 621
Inventarier, verktyg och installationer	10	8 890	13 336
		<u>66 255 807</u>	<u>66 767 957</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 255 807</u>	<u>66 767 957</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 975	-
Skattekonto skattefordringar		25 564	64 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 057	37 840
Summa Kortfristiga tillgångar		<u>80 596</u>	<u>102 692</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 292 229	668 110
Summa omsättningstillgångar		<u>1 372 825</u>	<u>770 802</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>67 628 632</u>	<u>67 538 759</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		36 703 665	36 703 665
Upplåtelseavgifter		1 721 139	1 721 139
Summa bundet eget kapital		38 424 804	38 424 804
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-435 931	-283 352
Årets resultat		401 306	-152 579
Summa fritt eget kapital		-34 625	-435 931
Summa eget kapital		38 390 179	37 988 873
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	28 925 000	29 250 000
		28 925 000	29 250 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	100
Leverantörsskulder		148 853	141 180
Skatteskulder		6 074	6 074
Övriga skulder	12	-	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		158 526	152 112
Summa Kortfristiga skulder		313 453	299 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 628 632	67 538 759

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
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, BFAR 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

	2017	2016
HYRESINTÄKTER:		
Hysesintäkter Lokaler	7 000	7 200
	7 000	7 200
ARSAVGIFTER:		
Årsavgifter bostäder	1 994 606	1 994 723
	1 994 606	1 994 723
ÖVRIGA AVGIFTER		
	-	-
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Diverse avgifter	9 716	6 054
Uthyrningsrum	22 501	14 600
	32 217	20 654
TOTALT:	2 033 823	2 022 577

Not 2 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	19 867	1 793
El	23 959	13 987
Vatten & Avlopp	179 979	157 486
Avfall	65 713	63 346
Försäkringar	28 826	26 149
Kabel-TV	35 625	47 356
Fastighetsskatt	54 240	50 720
	408 209	360 837

Not 3 Reparationer och Underhåll

	2017	2016
Reparationer	11 488	117 641
Summa Reparationer:	11 488	117 641
Underhåll:		
Underhåll	-	425 000
Summa Underhåll:	-	425 000
TOTALT:	11 488	542 641

Större poster:

Not 4 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	2 306	925
Annonsering	370	-
Tele och Post	1 485	2 785
Kundförlust avskrivning kundfordringar	-	42 590
Revision	13 587	14 871
Kameral Förvaltning	52 293	50 557
Konsulter och övriga tjänster	16 164	11 731
Bankkostnader	4 160	4 268
Advokat och rättegångskostnader	600	700
	90 965	128 427

Not 5 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	44 300	-
Övriga tim-ersättningar	-	45 899
Summa	44 300	45 899
Sociala kostnader	7 783	5 995
Summa Personalkostnader	52 083	51 894

Föreningen har inga anställda.

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017	2016
Byggnader och markanläggningar	507 704	507 704
Inventarier, verktyg och installationer	4 446	4 446
Summa	512 150	512 150

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

	2017	2016
Ränteintäkter	-	217
Summa	-	217

Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2017	2016
Räntekostnader Fastighetsknutna lån	558 222	580 124
Summa	558 222	580 124

Not 9 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	48 069 410	48 069 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	48 069 410	48 069 410
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ack avskrivningar byggnader	-1 868 339	-1 360 635
Årets avskrivning enligt plan	-507 704	-507 704
	-2 376 043	-1 868 339
	45 693 367	46 201 071
 Mark	 20 553 550	 20 553 550
Redovisat värde vid årets slut	66 246 917	66 754 621

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

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 228	22 228
	22 228	22 228
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 892	-4 446
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 446	-4 446
	-13 338	-8 892
Redovisat värde vid årets slut	8 890	13 336

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	36 703 665	1 721 139	-	-283 352	-152 579
Disposition enl årsstämma			-	-152 579	152 579
Årets resultat					401 306
Vid årets slut	36 703 665	1 721 139	-	-435 931	401 306

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2017	2016
Swedbank	0,761 %	3 månader	tillsvidare	5 680 000	5 920 000
Swedbank	3,21 %	2020-02-27	tillsvidare	7 635 000	7 635 000
Swedbank	0,761 %	3 månader	2064-11-01	7 550 000	7 595 000
Swedbank	2,98 %	2018-02-27	2064-11-01	8 060 000	8 100 000
SUMMA:				28 925 000	29 250 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017	2016
Fastighetsinteckningar	37 250 000	37 250 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga
	37 250 000	37 250 000

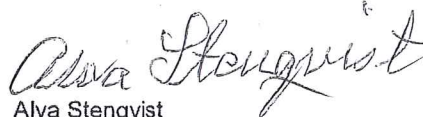
Underskrifter

Ort och datum

Sharon 2018-04-28



Eva Bonnevier



Alva Stenqvist

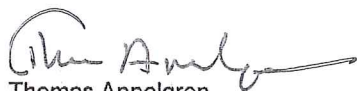


Henry Andersson



Camilla Holm

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2018



Thomas Appelgren
Godkänd Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björkhagen
Org.nr 769616-7886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkhagen för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björkhagen för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

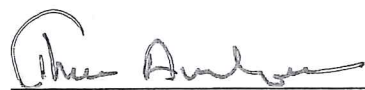
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Malmö den 30 april 2018



Thomas Appelgren
Godkänd revisor