

Brf Björcksgatan 31
Org nr 769609-4239

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2003-03-10.

Föreningen har sitt säte i Västra Götaland län i Göteborgs kommun.

Ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket 2003-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2003-02-13.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Källtorp 37:2 med adress Björcksgatan 31 A-B i Göteborgs kommun. Fastigheten har en bostadsarea på 486 kvm samt tomtarea på 566 kvm.

Byggnaden består av tre våningar och uppfördes 1933. Totalt inrymmer fastigheten 12 lägenheter varav 8 st 1 rok och 4 st 2 rok.


Fastigheten rymmer även vind och källare som används till tvättstuga, cykelrum och förrådsutrymmen.

Föreningen tillhör samfällighetsföreningen "Åldermannen" som omfattar innergården. Gården delas mellan 6 fastigheter som varje år betalar en viss summa för skötsel av denna. Vår fastighetsandel i samfällighetsföreningen är 12%.

Fastigheten har ett servitutavtal med grannfastigheten 37:1.

Där finns en undercentral som förser oss med värme. Byggnaden värms upp med vattenburen värme. Värmekällan utgörs av fjärrvärme med värmeväxlare. Vårt andelstal är 38,7 % av den totala kostnaden.

Föreningen har en fastighetsförsäkring med fullvärde hos Länsförsäkringar.

Föreningens ekonomiska förvaltare har varit och är Primär fastighetsförvaltning AB. Fastigheten är utrustad med grundutbud från Bredbandsbolaget. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har renoverat badrum och utfört stambyte, detta innebär att föreningen går med minusresultat.

Under kommande räkenskapsår har föreningen tagit upp nya lån om 2 000 000 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	15
Antal medlemmar vid årets slut	14

Under verksamhetsåret har 3 (5) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Marita Persson	Ordförande	
Elias Appelqvist	Kassör	
Felicia Adolfsson	Sekreterare	
Magnus Johansson	Ledamot	avgått 2018-09-16
Karin Knutsen	Ledamot	vald på extrastämma 2018-09-16

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Föreningens styrelse har under året hållit 7 stycken protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie stämma hölls den 2018-02-22.

Extrastämma efter räkenskapsårets utgång hölls 2018-09-16 då KPMG AB valdes som extern revisor.


Magnus Johansson avgick ur styrelsen och ersattes av Karin Knutsen.

Revisorer

Stämman har beslutat på extrastämma 2018-09-16 att välja revisionsbyrån KPMG AB som extern revisor.

Valberedning

Victor Björnerås

Karin Knutsen 

Flerårsöversikt

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Nettoomsättning	406 128	409 128	409 128	409 128	409 128
Resultat efter finansiella poster	-847 736	28 354	-325	56 042	128 366
Soliditet %	73	76	76	76	75
Likviditet %	173	823	930	871	652
Årsavgift per m ² bostadsyta/ kr	842	842	842	842	842

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse avgift</u>	<u>Fond för underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Årets början	4 377 955	547 897	642 689	4 079	28 354	5 600 973
Avsättning fond enl stämma	-	-	45 000	-45 000	-	-
Ianspråktagande fond	-	-	-30 825	30 825	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	28 354	-28 354	-
Årets resultat	-	-	-	-	-846 736	-846 736
Vid årets slut	4 377 955	547 897	656 864	18 257	-846 735	4 754 237

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad vinst	18 257
Årets resultat	-846 736
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-828 479</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Avsättning till underhållsfond	45 000
Balanseras i ny räkning	-873 479
	<u>-828 479</u>

Resultaträkning	Not	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	409 128	409 128
Summa rörelseintäkter		409 128	409 128
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 149 783	-245 072
Personalkostnader	4	-19 182	-34 782
Av- och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-62 498	-62 498
Summa rörelsekostnader		-1 231 463	-342 352
Resultat före finansiella poster		-822 335	66 776
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 401	-38 430
Summa finansiella poster		-24 401	-38 422
Resultat efter finansiella poster		-846 736	28 354
Årets resultat		-846 736	28 354
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan		-846 736	28 354
Ianspråktagande av underhållsfond		-	30 825
Avsättning till underhållsfond		-45 000	-45 000
Resultat efter fondförändring		-891 736	14 179

ca

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	6 292 074	6 354 572
Inventarier, verktyg och installationer	7		
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>6 292 074</u>	<u>6 354 572</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 292 074</u>	<u>6 354 572</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 411	2 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177 337	11 810
Summa kortfristiga fordringar		<u>182 748</u>	<u>14 583</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		24 389	964 060
Summa kassa och bank		<u>24 389</u>	<u>964 060</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>207 137</u>	<u>978 643</u>
Summa tillgångar		<u>6 499 211</u>	<u>7 333 215</u>

ca

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 925 852	4 925 852
Fond för yttre underhåll	8	656 864	642 689
Summa bundet eget kapital		<u>5 582 716</u>	<u>5 568 541</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 257	4 079
Årets resultat		-846 736	28 354
Summa fritt eget kapital		<u>-828 479</u>	<u>32 433</u>
Summa eget kapital		<u>4 754 237</u>	<u>5 600 974</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 625 000	1 615 198
Summa långfristiga skulder		<u>1 625 000</u>	<u>1 615 198</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	20 000	20 000
Leverantörsskulder		3 457	4 258
Skatteskulder		1 007	743
Övriga kortfristiga skulder		1 593	2 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		93 917	90 026
Summa kortfristiga skulder		<u>119 974</u>	<u>117 043</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>10 424 969</u>	<u>12 966 622</u>

ad

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20-40 år
Maskiner/inventarier	fullt avskrivna

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Årsavgifter, bostäder	<u>409 128</u>	<u>409 128</u>
Summa	<u>409 128</u>	<u>409 128</u> <i>mt</i>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Fastighetsförsäkring	9 745	9 475
Förvaltning	27 350	26 715
Administration, revision	34 000	33 417
Reparationer	939 542	5 129
Planerat underhåll	-	30 825
Vatten	24 815	22 552
El	13 632	15 958
Uppvärmning	46 072	46 859
Samf. Åldermannen	18 692	18 464
Fastighetsavgift	16 044	15 780
Kabel-TV	5 206	7 697
OVK	6 000	-
Förbrukning	8 685	12 201
	<u>1 149 783</u>	<u>245 072</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Styrelse- och personalkostnader		
Styrelsearvode	14 596	14 276
Övriga ersättningar	-	12 550
Sociala avgifter	4 586	7 956
	<u>19 182</u>	<u>34 782</u>
Totalt	<u>19 182</u>	<u>34 782</u>

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnader för styrelsearvoden är i enlighet med beslut på stämma.

ott

Not 5 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Byggnader	58 810	58 810
Fastighetsförbättringar	3 688	3 688
	<u>62 498</u>	<u>62 498</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 684 288	6 684 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 684 288	6 684 288
Ingående ackumulerade avskrivningar	-329 716	-267 218
Årets avskrivningar	-62 498	-62 498
Utgående ackumulerade avskrivningar	-392 214	-329 716
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 292 074</u>	<u>6 354 572</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 700 000	4 700 000
Taxeringsvärde mark	4 249 000	4 249 000
	<u>8 949 000</u>	<u>8 949 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	8 949 000	8 949 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	25 381	25 381
Akkumulerade avskrivningar	-25 381	-25 381
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>	2016-09-01 <u>-2017-08-31</u>
Vid årets ingång	642 689	597 689
Avsättning enligt stämmobelut	45 000	45 000
Ianspråktagande	-30 825	-
Vid årets slut	<u>656 864</u>	<u>642 689</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2018-08-31	Lånebelopp 2017-08-31
Nordea Hypotek	-	Avslutat	0	412 698
Nordea Hypotek	-	Avslutat	0	1 222 500
Swedbank Hypotek	1,98	2023-08-25	1 645 000	0
Totalt			1 645 000	1 635 198
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-20 000	-20 000
Summa			1 625 000	1 635 198
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen			1 545 000	

Ställda säkerheter

	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>	2016-09-01 <u>-2017-08-31</u>
Fastighetsintäkter som säkerhet för skulder till kreditinstitut	3 256 100	3 900 000
I eget förvar	643 900	-
	<u>3 900 000</u>	<u>3 900 000</u>

Göteborg 2018 -10-17



Marita Persson



Karin Knutsen



Felicia Adolfsson



Elias Appelqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -11 -26

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 31, org. nr 769609-4239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 31 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

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 augusti 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 21 december 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den 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. Den 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och är en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björcksgatan 31 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2018-11-26

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor