

**Bostadsrättsföreningen Björkhagen i Kungsbacka**  
**Org nr 769621-1353**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2016**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

*Allmänt om verksamheten*

### Föreningen

Bostadsrättsföreningen Björkhagen i Kungsbacka är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-31 och nuvarande stadgar 2010-02-22 hos Bolagsverket.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kungsbacka Skårby 3:39 i Kungsbacka kommun vilken förvärvades 2010. Fastigheten består av två flerbostadshus med nybyggnadsår 2011 och värdeår 2011. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6215 kvm och fördelat på 92 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	131 664 826 kr
Anskaffningsvärde mark	73 797 674 kr
Taxeringsvärde byggnad	78 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	23 200 000 kr

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:

Bostäder	101 200 000 kr
Lokaler	0 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
11	23	45	13

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### 2016

Övergripande för 2016 har besiktning av Brf Björkhagens fastigheter samt lägenheter varit i fokus under året. En efterbesiktning på 2013 års garantibesiktning, den så kallade 2-års efterbesiktningen, genomfördes i augusti 2016. I November startades 5-års besiktningen av hela fastigheten, för enkelhetens skull sammansattes båda kvarvarande protokoll. 2-års och 5-års till ett protokoll. Fokus under besiktning har varit fastighet/ lägenheter, tak och el.

Brf Björkhagen arbetar framåt med ett övergripande protokoll. Underhåll enligt plan har varit fasadmålning, ytterdörrar, parkbänkar och gungställning. Alla dessa underhåll utfördes under försommaren, maj och juni. Även radonmätning genomfördes under tidig vinter. En tätare uppföljning av Brf Björkhagens löpande kostnader och differenser följs upp mellan två lika hus. Sammanfattningsvis har 2016 nästan enbart handlat om förberedande arbete inför underhåll och besiktning. Med många externa parter inblandade har hela styrelsen fokuserat på att innan garantitidens slut följa upp de åtaganden som berör garantier för Brf Björkhagens medlemmar.

### 2017

Under 2017 kommer inga större underhållsarbeten ske.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	135
Antal tillkommande medlemmar	11
Antal avgående medlemmar	-16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	130

Under året har 12 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

## Likviditet (tkr)

	2016	2017
	<u>Utfall</u>	<u>Prognos</u>
<b>IB Likvida medel</b>	<b>3250</b>	<b>4641</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelsen intäkter	4 584	4 543
Minskning förutbetalda kostnader	10	0
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>4 594</b>	<b>4 543</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-3 862	-3 401
Ökning kortfristiga skulder kostnader	164	0
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-3 698</b>	<b>-3 401</b>
<b>Förändring under året</b>	<b>896</b>	<b>1 142</b>
<b>Utgående balans likvida medel</b>	<b>4 146</b>	<b>4 257</b>

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 600 000 kr enligt underhållsplan.

## Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Martin Andreasson	Ordförande
Mattias Engblom	Vice ordförande
Birgitta Tegenstrand	Kassör
Claudia Larsson	Sekreterare
Agneta Johansson	Ledamot
Fredrik Andersson	Ledamot
Ruben Albertsson	Ledamot

## Valberedning

Eva Johannesson  
Cathrine Albertsson

## Revisorer

Carl Magnus Kollberg      Auktoriserad Revisor      Moore Stephens KLN AB

## Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2016-05-19

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Ingen förändring är planerad för 2017.

### Skatter

Eftersom förening har värdeår 2011 har föreningen de första fem åren ingen fastighetsavgift, under åren 2017 till 2021 kommer föreningen att ha halv fastighetsavgift. Efter 2022 kommer föreningen ha hel fastighetsavgift. Föreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

### Kommentarer

Fastigheten är försäkrad hos Dina försäkringar. Finansiellt lån på 12 miljoner har blivit bundet på 2 år, från 1.32% till 1,15%.

### Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	4 584	4 596	4 516	4 532
Resultat efter finansiella poster	tkr	-391	-63	-565	268
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		700	700	700	700
Lån/kvm bostadsrättsyta		10 941	10 941	10 941	10 941
Elkostnader/kvm totalyta		27	36	31	36
Vattenkostnader/kvm totalyta		48	41	40	38
Värmekostnad/kvm totalyta		49	33	39	36
Soliditet	%	66,7	66,7	66,7	66,7

### Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	137 850 000	-	-	137 850 000
Fond för yttre underhåll	<u>1 262 000</u>	<u>600 000</u>	-	<u>1 862 000</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>139 112 000</b>	<b>600 000</b>	<b>0</b>	<b>139 712 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 357 424	-600 000	-62 858	-2 020 282
Årets resultat	<u>-62 858</u>	<u>-390 941</u>	<u>62 858</u>	<u>-390 941</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 420 282</b>	<b>-990 941</b>	<b>0</b>	<b>-2 411 223</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>137 691 718</b>	<b>-390 941</b>	<b>0</b>	<b>137 300 777</b>

2016-12-31

2015-12-31

### Fond för yttre underhåll

Vid årets ingång	1 262 000	662 000
Årets avsättning enligt underhållsplan	<u>600 000</u>	<u>600 000</u>
Vid årets slut	<u>1 862 000</u>	<u>1 262 000</u>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-1 420 282
Årets resultat före förändring av yttre fond	-390 941
Årets avsättning till yttre fond	<u>-600 000</u>
<b>Totalt</b>	<b><u>-2 411 223</u></b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	<u>-2 411 223</u>
<b>Totalt</b>	<b><u>-2 411 223</u></b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 542 910	4 596 810
Övriga rörelseintäkter		40 875	372
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>4 583 785</u>	<u>4 597 182</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 923 793	-1 826 974
Underhållskostnader	4	-419 600	-
Övriga externa kostnader	5	-179 773	-13 075
Personalkostnader	6	-141 991	-155 765
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 112 856	-1 112 856
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 778 013</u>	<u>-3 108 670</u>
<b>Rörelseresultat</b>		805 772	1 488 512
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		7	554
Räntekostnader		-1 196 720	-1 551 924
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 196 713</u>	<u>-1 551 370</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-390 941	-62 858
<b>Resultat före skatt</b>		-390 941	-62 858
<b>Årets resultat</b>		<u>-390 941</u>	<u>-62 858</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	201 776 167	202 889 023
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		201 776 167	202 889 023
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		201 776 167	202 889 023
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	7 341	11 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	151 671	157 833
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		159 012	169 446
		<hr/>	<hr/>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	4 145 598	3 249 658
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kassa och bank</i>		4 145 598	3 249 658
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 304 610	3 419 104
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		206 080 777	206 308 127
		<hr/>	<hr/>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		137 850 000	137 850 000
Fond för yttre underhåll		1 862 000	1 262 000
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		139 712 000	139 112 000
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 020 282	-1 357 424
Årets resultat		-390 941	-62 858
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 411 223	-1 420 282
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		137 300 777	137 691 718
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	68 000 000	68 000 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		68 000 000	68 000 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		194 987	147 457
Övriga skulder	13	-	11 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	585 013	457 759
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		780 000	616 409
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>206 080 777</u>	<u>206 308 127</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Avskrivningar

Byggnader 120 år

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 353 010	4 353 010
Hysesintäkter garage/p-platser	159 900	148 800
Hysesintäkter övriga	30 000	95 000
Summa	<u>4 542 910</u>	<u>4 596 810</u>

#### Not 3 Driftskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	628 476	577 585
Reparationer	49 195	1 766
El	165 237	227 317
Uppvärmning	302 047	206 651
Vatten	297 124	256 686
Sophämtning	102 255	113 955
Övriga driftskostnader	379 459	443 014
Summa	<u>1 923 793</u>	<u>1 826 974</u>

**Not 4 Underhållskostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Underhåll invändigt	89 375	-
Underhåll utvändigt	330 225	-
Summa	419 600	0

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Övriga externa kostnader	179 773	13 075
Summa	179 773	13 075

**Not 6 Personal**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Styrelsearvode	108 183	118 525
Sociala kostnader	33 808	37 240
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>141 991</u>	<u>155 765</u>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	1 112 856	1 112 856
Summa	1 112 856	1 112 856

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 8 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	205 462 500	205 462 500
Utgående anskaffningsvärde	205 462 500	205 462 500
Ingående avskrivningar	-2 573 477	-1 460 621
- Årets avskrivningar	-1 112 856	-1 112 856
Utgående avskrivningar	-3 686 333	-2 573 477
Redovisat värde	201 776 167	202 889 023

### Not 9 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekonto	1 097	1 090
Övriga fordringar	6 244	10 523
Summa	7 341	11 613

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	93 179	81 703
Förutbetalda försäkringspremier	20 102	37 828
Förutbetald Kabel-TV	38 390	38 302
Summa	151 671	157 833

### Not 11 Kassa och Bank

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Transaktionskonto	4 145 598	3 249 658
Summa	4 145 598	3 249 658

**Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Stadshypotek	2,21 %	2017-06-01	20 000 000	-	20 000 000
Stadshypotek	1,32 %	2020-06-01	18 000 000	-	18 000 000
Stadshypotek	2,03 %	2023-06-01	18 000 000	-	18 000 000
Stadshypotek	0,96 %	2018-10-30	<u>12 000 000</u>	-	<u>12 000 000</u>
			68 000 000	0	68 000 000

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Källskatt	-	5 467
Arbetsgivaravgift	-	5 726
Summa	0	11 193

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	379 221	354 329
Löner och sociala avgifter	53 700	-
El	29 786	37 843
Värme	26 572	20 837
Städning	-	8 750
Extern revisor	10 000	10 000
Räntekostnader	19 200	26 000
Övriga upplupna kostnader	<u>66 534</u>	-
Summa	585 013	457 759

**Not 15 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	68 000 000	68 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>68 000 000</u>	<u>68 000 000</u>

Göteborg \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Martin Andreasson  
Ordförande

Mattias Engblom  
Ledamot

Birgitta Tegenstrand  
Ledamot

Claudia Larsson  
Ledamot

Agneta Johansson  
Ledamot

Fredrik Andersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Moore Stephens KLN AB

Carl Magnus Kollberg  
Auktoriserad revisor