



**ÅRSREDOVISNING  
2019  
Brf Biskopsgården nr 5**

**STYRELSEN FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
BISKOPSGÅRDEN NR 5**

Org. nr: 757200-1977

**får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret**

**2019.01.01 - 2019.12.31**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsförening Biskopsgården nr 5

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Biskopsgården nr 5 har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Biskopsgården 34:4

Fastigheten är upplåten med tomträtt som löper ut 2035-10-10

Det finns i denna fastighet sammanlagt 68 st lägenheter 5 st garage och 14 st p-platser

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Totala lägenhetsytan är 4987 kvm.

På fastigheten finns 2 bostadshus med adresserna Blåsvädersgatan 4 och 6, 418 32 Göteborg

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar

Föreningens 68 lägenheter fördelar sig enligt följande:

66 st 3 r o k

2 st 5 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2019-01-01 med 2% och uppgår därefter i genomsnitt till 578 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskaps årets slut höjdes avgifterna med 2% fr.o.m. 2020-01-01 och uppgår därefter till i genomsnitt till 589 kr/ m<sup>2</sup>.



### **Under året har följande periodiskt underhåll gjorts**

Underåret har inget periodiskt underhåll utförts

### **Under året har följande reparationer gjorts**

Färdigställande av fönstersmygar

Reparation av torktumlare

Åtgärdat korrosion angrepp på utgående avloppstam 4:an

Porttelefon

### **Under året har följande investeringar gjorts**

Det har inte funnits några beslutade investeringar för 2019.

### **Förväntad framtida utveckling**

Styrelsen har att ta ställning till större planerade underhållsplaner för åren 2021 och framåt. I första hand gäller det utbyte av ledningsnät för vatten samt byte av fasadskivor. Ovanstående aktiviteter ligger fortsatt kvar i underhållsplanen.

Föreningens behov av p-platser har ökat markant vilket har gjort att styrelsen ser över möjligheterna med föreningens ytor för ytterligare p-platser.

Grannföreningen Blåsvädersgatan 8 och 10, vill utveckla ytan (kullen) mellan 6:an och 8:an på liknande sätt som man gjort mellan 8:an och 10:an. Kommer en konkret förfrågan att ta ställning till under 2020.

Det har uppdagats en ev spricka på utgående avloppsrör från 6:an som är under utredning. Filmning av alla utgående avlopps stammar på 4:an och 6:an är beställd



## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24/4- 2019.  
I stämman deltog 22 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 84 medlemmar samt vid årets slut 84.

Under året har 8 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Mehmet Basusta	Ordförande
Admira Hodzic	Sekreterare & supleant
Eva Nilsson	Kassör
Dimitar Janevski	Ledamot
Snezana Tomic	Ledamot
Elin Duvdahl	Supleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:  
Mehmet Basusta och Eva Nilsson (Omval)

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden samt ett konstituerande möte.

Firmatecknare har varit styrelsen två i förening av Mehmet Basuta, Dimitar Janevski och Eva Nilsson.

Revisorer har varit Violetta Radovanovic och Ove Sjölin med Esad Brajanovic och Henryk Dwornik som suppleanter, valda av föreningen

Valberedning har varit Kaun Preet, Auzenda Gomez och Uno Törnqvist, valda av stämman.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2928	2872	2814	2733	2509
Resultat efter finansiella poster i tkr	910	780	707	550	313
Balansomslutning i tkr	13366	12417	11645	10942	10397
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	578	566	539	539	539
Underhållsfond	7314	6514	969	369	480
Soliditet i %	61	59	50	53	50

**FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	155 400		0	155 400
Fond för yttre underhåll	6 414 438		0	7 314 438
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 669 838</b>		<b>0</b>	<b>7 469 383</b>
<b>Balanserat resultat</b>				
Balanserat resultat	-216 034	780 388	-800 000	-235 646
Årets resultat	780 388	-780 388	910 069	910 069
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>564 354</b>		<b>0</b>	<b>674 423</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 234 192</b>		<b>0</b>	<b>8 144 261</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 800 000 kr samt disposition ur med 0 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgarna som antogs 2017 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-235 646
Årets resultat	910 069
	674 423

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	674 423
---------------------	---------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.



**Brf Biskopsgården 5**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 928 150	2 871 576
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	6 304
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 928 150</b>	<b>2 877 880</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 602 704	-1 644 036
Underhållskostnader	Not 4	0	-30 618
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 967	-112 980
Personalkostnader	Not 6	-41 804	-53 971
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-223 413	-223 413
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 971 887</b>	<b>-2 065 018</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>956 263</b>	<b>812 862</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 376	3 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-51 570	-35 857
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 194</b>	<b>-32 474</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>910 069</b>	<b>780 388</b>

**Brf Biskopsgården 5****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 8 042 861 8 266 274

Inventarier

Not 12 0 0

8 042 861 8 266 274

Summa anläggningstillgångar

**8 042 861 8 266 274****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 13 3 142 434 1 946 718

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 41 343 64 767

3 183 777 2 011 485

Kortfristiga placeringar

Not 15 2 100 000 2 100 000

Kassa och bank

38 912 38 912

Summa omsättningstillgångar

**5 322 689 4 150 397****Summa tillgångar****13 365 550 12 416 671**

**Brf Biskopsgården 5****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

155 400

155 400

Underhållsfond

7 314 438

6 514 438

7 469 8386 669 838*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-235 646

-216 034

Årets resultat

910 069

780 388

674 423564 354

Summa eget kapital

**8 144 261****7 234 192****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

4 605 311

4 605 311

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

161 020

137 420

Skatteskulder

7 565

2 482

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

21 508

-780

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

425 886

438 046

615 979577 168

Summa skulder

**5 221 290****5 182 479****Summa Eget kapital och skulder****13 365 550****12 416 671**



## **Brf Biskopsgården 5**

### **Noter**

#### **Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### **Regelverk för årsredovisningar**

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

#### **Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### **Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

#### **Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### **Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### **Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

#### **Övrigt**

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

#### **Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

## Brf Biskopsgården 5

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	2 878 920	2 822 520
	Hyror	49 230	49 056
		<b>2 928 150</b>	<b>2 871 576</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övriga intäkter	0	6 304
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	178 651	191 611
	Reparationer	107 746	83 105
	El	76 104	69 522
	Uppvärmning	626 457	695 167
	Vatten	152 524	164 393
	Sophämtning	118 001	110 463
	Övriga avgifter	105 657	94 758
	Förvaltningsarvoden	102 152	99 716
	Tomträttsavgäld	92 556	92 556
	Övriga driftskostnader	42 856	42 745
		<b>1 602 704</b>	<b>1 644 036</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Utrustning	0	30 618
		<b>0</b>	<b>30 618</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	94 536	91 786
	Övriga externa kostnader	9 431	21 194
		<b>103 967</b>	<b>112 980</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	33 194	36 950
	Löner och andra ersättningar	-4 496	9 500
	Sociala kostnader	13 106	7 521
		<b>41 804</b>	<b>53 971</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	223 413	223 413
		<b>223 413</b>	<b>223 413</b>
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Övriga ränteintäkter	5 376	3 383
		<b>5 376</b>	<b>3 383</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	51 370	35 397
	Övriga finansiella kostnader	200	460
		<b>51 570</b>	<b>35 857</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>910 069</b>	<b>780 388</b>
	Avsättning till underhållsfond	-800 000	-600 000
	Disposition ur underhållsfond	0	30 618
	Resultat efter underhållspåverkan	110 069	211 006

## Brf Biskopsgården 5

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	13 283 774	13 283 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 283 774	13 283 774
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 017 500	-4 794 087
Årets avskrivningar	-223 413	-223 413
Utgående avskrivningar	-5 240 913	-5 017 500
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>8 042 861</b>	<b>8 266 274</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>8 042 861</b>	<b>8 266 274</b>
Taxeringsvärde för Biskopsgården 34:4		
Byggnad - bostäder	30 000 000	23 600 000
Byggnad - lokaler	90 000	87 000
	30 090 000	23 687 000
Mark - bostäder	13 600 000	9 800 000
	13 600 000	9 800 000
Taxeringsvärde totalt	43 690 000	33 487 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	45 000	45 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 000	45 000
Ingående avskrivningar	-45 000	-45 000
Utgående avskrivningar	-45 000	-45 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Brf Biskopsgården 5

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 13</b>	<b>Övriga fordringar</b>					
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 116 242	1 926 195			
	Skattekonto	23 192	17 523			
	Övrigt	3 000	3 000			
		<b>3 142 434</b>	<b>1 946 718</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	40 579	64 767			
	Upplupna intäkter	764	0			
		<b>41 343</b>	<b>64 767</b>			
<b>Not 15</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Göteborg	2019-11-30	2020-02-29	3 mån	0,20%	500 000
	HSB Göteborg	2019-10-31	2020-04-30	6 mån	0,25%	1 000 000
	HSB Göteborg	2019-10-31	2020-04-30	6 mån	0,25%	600 000
						<b>2 100 000</b>
	Fastränteplacering					2 100 000
						<b>2 100 000</b>
<b>Not 16</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39788933165	0,86%	2020-12-09	4 605 311	0
					4 605 311	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>4 605 311</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 605 311
	<b>Ställda säkerheter:</b>					
	Fastighetsinteckningar				8 123 100	8 123 100

## Brf Biskopsgården 5

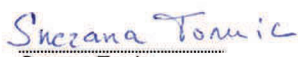
Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	11 958	0
Arbetsgivaravgifter	10 330	0
Övriga kortfristiga skulder	-780	-780
	<b>21 508</b>	<b>-780</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	3 031	5 840
Övriga upplupna kostnader	177 660	211 534
Förutbetalda hyror och avgifter	245 195	220 672
	<b>425 886</b>	<b>438 046</b>

Göteborg 17/4 2020

  
Dimitar Janevski


  
Eva Nilsson

  
Mehmet Basusta

  
Snezana Tomic

Vår revisionsberättelse har 17-4-20 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Violetta Radovanovic  
Av föreningen vald revisor

  
Ove Sjölin  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Brf Biskopsgården 5

Organisationsnummer 757200-1977

---

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Biskopsgården 5

för år 2019.

##### *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.

##### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2019-12-31 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

Av föreningen vald revisor

##### *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.

##### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

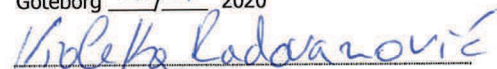
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 17/4 2020



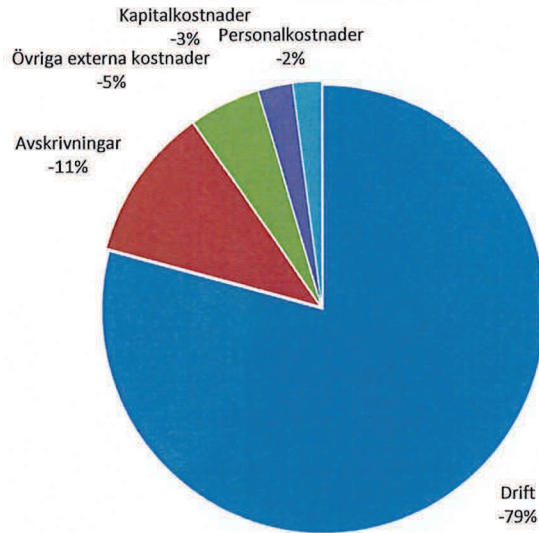
Violetta Radovanovic  
Av föreningen vald revisor



Ove Sjölin  
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

