



ÅRSREDOVISNING 2017 Brf Biskopsgården nr 5

Årsredovisning
för
Brf Biskopsgården nr 5

757200-1977

Räkenskapsåret
2017

Årsredovisning

Belopp anges i kr om inget annat anges.

Styrelsen för Brf Biskopsgården nr 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-05-08.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Biskopsgården 34:4 samt 34:5 bebyggdes 1956 och är belägen i Göteborgs kommun med gatuadress Blåsvädersgatan 4-6 i Göteborg.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

På fastigheten finns 2 st. bostadshus innehållande 68 lägenheter, varav 0 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 5 garage och 14 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

66 st. 3 rum och kök

2 st. 5 rum och kök

Total bostadsyta: 4987 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-24 bestått av:

Ordinarie	Carl Gustaf Sundén	Ordf.
	Eva Nilsson	
	Mehmet Basusta	
	Elisabet Nilsson	
	Dimitar Janevski	

Suppleanter	Matko Letica
	Snezana Tomic

Revisorer

Ordinarie	Bengt Nilsson
	Jörgen Lindbom

Suppleant	Esad Brajanovic
	Henryk Dwornik

Valberedning

Sammanställande	Auzenda Gomes
	Monica Larsson
	Uno Törnkvist

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 st. överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st. andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Göteborg. Lägenhetsförteckningen hanteras av HSB Göteborg. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Hagwalls Fastighetsservice AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Moderna via Cover 2014. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Brf Biskopsgården nr 5
757200-1977

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värde år 1956.

För inkomståret 2017 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 315 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften index uppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 79 800 kronor, (68 lägenheter * 1 315 = 89 420 kronor, jämfört med 0,3% av 33 400 000 = 100 200 kronor).

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet 87 000 kr, d v s 870 kr.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga. Dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

Årsavgifter

Från den 1 jan 2018 höjs avgiften med 2 %. Årsavgiften har under räkenskapsåret uppgått till i genomsnitt 566 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av Basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 814	2 733	2 509	3 057	2 744
Resultat efter finansiella poster	707	550	313	1 087	381
Balansomslutning	11 645	10 942	10 397	10 569	9 445
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	539	539	539	539	539
Underhållsfond	969	369	480	479	399
Soliditet i %	50	53	50	46	40

RESULTATDISPOSITION

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 600 000 kronor och ianspråktagande med 23 875 kronor (se not 10).

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	4 622 635
Årets resultat	<u>706 838</u>
	5 329 473

Disponeras så

- Extra avsättning till UH fond	5 000 000
- att ny räkning överföres	<u>329 473</u>
	5 329 473

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

		2017-01-01	2016-01-01
Resultaträkning		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 814 482	2 732 898
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	85 550
Summa rörelseintäkter		2 814 482	2 818 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 648 850	-1 662 251
Underhållskostnader	Not 4	-23 875	-191 111
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 743	-107 479
Personalkostnader	Not 6	-53 971	-47 015
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-232 413	-232 413
Summa rörelsekostnader		-2 070 851	-2 240 269
Rörelseresultat		743 631	578 179
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 391	1 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-39 184	-29 434
Summa finansiella poster		-36 793	-28 325
Årets resultat		706 838	549 854

Brf Biskopsgården 5**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 8 489 687 8 713 100

Inventarier

Not 12 0 9 000

8 489 687 8 722 100

Summa anläggningstillgångar

8 489 687 8 722 100**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 13 916 819 1 585 591

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 96 537 92 295

1 013 356 1 677 886

Kortfristiga placeringar

Not 15 2 100 000 500 000

Kassa och bank

41 643 41 643

Summa omsättningstillgångar

3 154 998 2 219 529**Summa tillgångar****11 644 685 10 941 629**

Brf Biskopsgården 5**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

155 400

155 400

Underhållsfond

968 931

368 931

1 124 331524 331*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 622 635

4 672 781

Årets resultat

706 838

549 854

5 329 4735 222 635

Summa eget kapital

6 453 804**5 746 966****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

4 605 311

4 605 311

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

206 025

176 990

Skatteskulder

959

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

1 257

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

377 330

412 362

585 571589 352

Summa skulder

5 190 882**5 194 663****Summa Eget kapital och skulder****11 644 685****10 941 629**

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.

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 22 % 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		2017-01-01	2016-01-01
Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 767 344	2 686 488
	Hyror	47 138	46 410
		2 814 482	2 732 898
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	0	85 550
	<i>*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning</i>	0	0
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	202 424	210 463
	Reparationer	164 763	70 462
	El	79 481	77 920
	Uppvärmning	649 544	666 844
	Vatten	137 187	153 317
	Sophämtning	101 975	114 499
	Övriga avgifter	99 786	75 485
	Förvaltningsarvoden	96 557	132 349
	Tomträttsavgäld	92 556	92 556
	Övriga driftskostnader	24 576	68 356
		1 648 850	1 662 251
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	23 875	0
	VVS	0	51 111
	Byggnad utvändigt	0	140 000
		23 875	191 111
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	90 290	87 094
	Övriga externa kostnader	21 453	20 385
		111 743	107 479
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	36 950	31 175
	Revisorsarvode	0	5 760
	Löner och andra ersättningar	9 500	2 000
	Sociala kostnader	7 521	5 830
	Kurser och konferenser	0	2 250
		53 971	47 015
	Övriga anställda		
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	223 413	223 413
	Inventarier	9 000	9 000
		232 413	232 413
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	0	93
	Övriga ränteintäkter	2 391	1 016
		2 391	1 109
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	38 984	29 274
	Övriga finansiella kostnader	200	160
		39 184	29 434
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	706 838	549 854
	Avsättning underhållsfond	-600 000	-80 000
	Förslag till extra avsättning underhållsfond	-5 000 000	
	Disposition underhållsfond	23 875	191 111
	Resultat efter underhållspåverkan	-4 869 287	660 965

Brf Biskopsgården 5

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	13 283 774	13 283 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 283 774	13 283 774
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 570 674	-4 347 261
Årets avskrivningar	-223 413	-223 413
Utgående avskrivningar	-4 794 087	-4 570 674
Bokfört värde byggnader	8 489 687	8 713 100
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	8 489 687	8 713 100
Taxeringsvärde för Biskopsgården 34:4 och 34:5		
Byggnad - bostäder	23 600 000	23 600 000
Byggnad - lokaler	87 000	87 000
	23 687 000	23 687 000
Mark - bostäder	9 800 000	9 800 000
	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde totalt	33 487 000	33 487 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	45 000	45 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 000	45 000
Ingående avskrivningar	-36 000	-27 000
Årets avskrivningar	-9 000	-9 000
Utgående avskrivningar	-45 000	-36 000
Bokfört värde	0	9 000

Brf Biskopsgården 5

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		903 461	1 580 354		
Skattefordringar		0	2 237		
Skattekonto		10 358	0		
Övrigt		3 000	3 000		
		916 819	1 585 591		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		95 910	92 230		
Upplupna intäkter		627	65		
		96 537	92 295		
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2017-11-30	2018-02-28	3 mån	0,15%	500 000
HSB Göteborg	2017-10-31	2018-04-30	6 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2017-10-24	2018-04-30	6 mån	0,20%	600 000
					2 100 000
Fasträntepacering					
					2 100 000
					500 000
					2 100 000
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788806643	0,76%	2018-11-01	4 605 311	0
				4 605 311	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 605 311
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 605 311
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar					8 123 100
					8 123 100

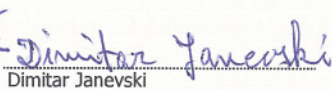



Brf Biskopsgården 5

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	1 257	0
	1 257	0
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	5 931	6 931
Övriga upplupna kostnader	153 569	172 819
Förutbetalda hyror och avgifter	217 830	232 612
	377 330	412 362

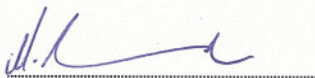
Göteborg 10/3 2018


Carl Gustaf Sundén

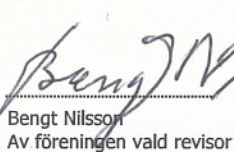

Dimitar Janevski


Elisabet Nilsson


Eva Nilsson


Mehmet Basusta

Vår revisionsberättelse har - - - - - avgivits beträffande denna årsredovisning


Bengt Nilsson
Av föreningen vald revisor


Jörgen Lindbom
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 2017.

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 revisionsssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2017-12-31 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Biskopsgården 5 för 2017.

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 revisionsssed 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.

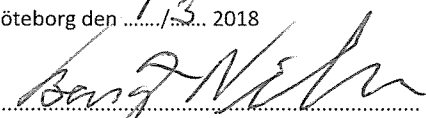
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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

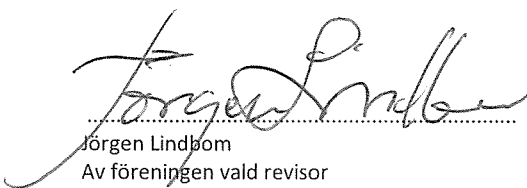
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 9/3 2018



Bengt Nilsson

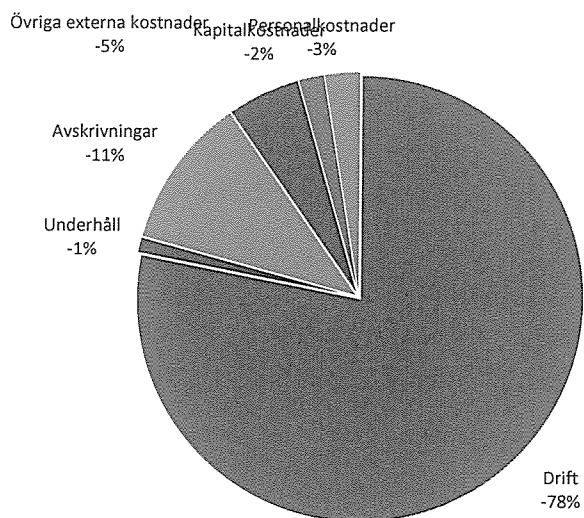
Av föreningen vald revisor



Jörgen Lindbom

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

