

Årsredovisning

Bostadrättsföreningen Björkraden

716407-2980

Styrelsen för Bostadrättsföreningen Björkraden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	9 - 10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björkraden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Agneta Dahlberg: ordinarie ledamot till 2016-06-27

Jaqueline Bergendahl: ordinarie ledamot hela året

Rasmus Johannesson: ordinarie ledamot tom 2016-12-31

Jan Stenfell: suppleant

Patrik Hylta: suppleant

Philippe Kopljär: ordinarie ledamot

Agneta Idbohrn: ordinarie ledamot

Hans Johansson: ordinarie ledamot

Stephen Larkin: ordinarie ledamot

Revisorer

Katja Dirsell: revisor

Per Nilsson: revisorssuppleant

Valberedning

Ann-Sofie Gerdtham: hela året

Agneta Idbohrn: 2016-01-01 - 2016-11-16

Årsstämmor

Ordinarie årsstämma ägde rum den 27 maj. Närvarande var 18 personer som representerade 15 lägenheter.

Extra föreningsstämma hölls den 27 juni. Närvarande var 12 personer som representerade 10 lägenheter.

Styrelsemöten

Vid det konstituerande styrelsemötet den 27 maj konstaterades att ingen av ledamöterna ansåg sig ha möjlighet att vara ordförande i föreningen. Valberedningen fick då i uppdrag att rekrytera ytterligare ledamöter till styrelsen, och extra årsstämma utlystes.

Vid konstituerande styrelsemöte den 27 juni utsågs Agneta Idbohrn till ordförande, Hans Johansson till vice ordförande, Jaqueline Bergendahl till kassör och Rasmus Johannesson till sekreterare. Dessa fyra personer utsågs till firmatecknare.

Styrelsen har under 2016 haft 11 protokollförda möten hemma hos ordföranden. Vid några tillfällen har annan medlem adjungerats till delar av mötet då någon specifik fråga har diskuterats.

Nya medlemmar

Av föreningens 24 lägenheter har två bytt bostadsrättsägare under året.

Sedan oktober bor Julia Hänström i lägenhet nr 16 och Arvid Ekblom i lägenhet nr 32. Julia delar bostadsrätten med sina föräldrar Annika och Mikael Hänström, och Arvid delar med sin mor Anna Ekblom. Styrelsen valde att godkänna även föräldrarna som medlemmar i föreningen, trots att de inte bor i lägenheten och inte heller har för avsikt att bosätta sig där.

Förvaltning

Fastighetsförvaltare Anna Persson på Fastighetsförvaltningen i Lund AB har under året anlitats för föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning. Styrelsen har haft regelbunden kontakt med henne angående löpande ekonomi samt lägenhets- och medlemsförteckning.

Underhåll av fastigheten

Mindre löpande underhåll har skett under 2016, t ex målning i trapphuset Karl XI gatan 11 B mot gården, justering och tätning av portar samt lagning av torkskåp i tvättstugan.

I augusti genomförde styrelsen en gemensam rundvandring i fastigheten för att kartlägga behov av underhåll och renovering. Därefter har den tidigare upprättade underhållsplanen uppdaterats.

Större insatser har planerats för att komma till rätta med fukt i källaren. Det gäller framför allt att försöka förhindra fortsatta skador men även att reparera fuktskador på väggar. I september genomfördes genom Ramböll AB en statusbedömning med förslag till åtgärder, varav en del har genomförts och andra är planerade.

Porten vid Nils Bjelkegatan utgör ingång till hela fastigheten. Styrelsen menar därför att det mycket slitna golvet i porten försämrar det totala intrycket av huset, och att en rejäl satsning med t ex färgat kakel på golvet skulle förbättra intrycket av hela fastigheten. Styrelsen har diskuterat sådan åtgärd men gjort bedömningen att detta är att betrakta som renovering snarare än underhåll och således inte är en fråga för styrelsen att besluta om. Istället kommer frågan att behandlas på årsstämman.

Fixardag, trädgård, plank och sopskjul

I april genomfördes en allmän fixardag då medlemmar tillsammans städade gemensamma utrymmen i huset och på gården.

I övrigt är det framför allt Svante och Katherine Antius samt Agneta Dahlberg som har skött trädgården under året. De har också målat om det plank som skiljer Björkradens trädgård från grannens.

I oktober byggde och målade Svante Antius om sopskjulet enligt beslut på en tidigare årsstämma.

Stadgar, kommunikation, kunskapsinhämtande, husregler och fest

Föreningens stadgar har setts över under året bl a för att anpassa dem till ändringar i Lagen om ekonomiska föreningar. Styrelsen kommer att föreslå stadgeändringar till årsstämman 2017.

Kommunikation mellan medlemmar samt mellan medlemmar och styrelse sker numera framför allt genom e-mail. Ett mail-konto för styrelsen – styrelsen@bjorkraden.se – och ett för alla medlemmar i föreningen – medlemmar@bjorkraden.se – har skapats under året.

Styrelsen har under hösten 2016 arbetat med att förnya föreningens hemsida www.bjorkraden.se. Hemsidan är numera öppen för allmänheten, medan intern kommunikation sker genom e-mail.

Styrelsen har köpt in och läst "Bostadsrätt – en handbok för styrelsen" av Martina Slorach i syfte att öka sina kunskaper om de lagar, regler och principer som gäller i en bostadsrättsförening. Under hösten ordnades en studiecirkel i detta ämne för föreningens medlemmar.

I samband med studiecirkeln aktualiserades föreningens husregler från 2009. Reglerna har därefter reviderats.

Med syfte att skapa kontakt och stärka sammanhållningen i föreningen bjöd styrelsen i november in medlemmarna till en uppskattad husfest med vinprovning och supé.

Föreningen har sitt säte i Lund.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	988	975	974	974	977
Resultat efter finansiella poster	166	204	205	79	-176
Soliditet %	59	58	56	54	50

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Kapitaltillsk- ott	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	1 676 536	547 602	1 042 188	317 882	231 595
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					204 387
Avsättning fond yttre underhåll				77 052	-77 052
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	1 676 536	547 602	1 042 188	394 934	358 930
				Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång				204 387	4 020 190
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-204 387	0
Avsättning fond yttre underhåll					0
Årets resultat				165 796	165 796
Belopp vid årets utgång				165 796	4 185 986

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	358 930
Årets resultat	165 796
<i>Summa</i>	<i>524 726</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	96 825
Balanseras i ny räkning	427 901
<i>Summa</i>	<i>524 726</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror		987 739	974 935
Övriga rörelseintäkter		1 423	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		989 162	974 935
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-492 875	-451 438
Övriga externa kostnader	3	-151 836	-129 455
Personalkostnader		-31 541	-32 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 342	-121 342
Summa rörelsekostnader		-797 594	-734 779
Rörelseresultat		191 568	240 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		82	269
Räntekostnader		-25 854	-36 038
Summa finansiella poster		-25 772	-35 769
Resultat efter finansiella poster		165 796	204 387
Resultat före skatt		165 796	204 387
Årets resultat		165 796	204 387

BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 083 485	6 204 827
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>6 083 485</i>	<i>6 204 827</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 800</i>	<i>2 800</i>
Summa anläggningstillgångar		6 086 285	6 207 627
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 211	25 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 926	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>13 137</i>	<i>25 454</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 025 956	709 945
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 025 956</i>	<i>709 945</i>
Summa omsättningstillgångar		1 039 093	735 399
SUMMA TILLGÅNGAR		7 125 378	6 943 026

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 224 138	2 224 138
Upplåtelseavgifter	1 042 188	1 042 188
Fond för yttre underhåll	394 934	317 882
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>3 661 260</i>	<i>3 584 208</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	358 930	231 595
Årets resultat	165 796	204 387
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>524 726</i>	<i>435 982</i>
Summa eget kapital	4 185 986	4 020 190
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8 2 640 352	2 760 352
Summa långfristiga skulder	2 640 352	2 760 352
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	18 923	11 250
Övriga skulder till kreditinstitut	60 000	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 117	151 234
Summa kortfristiga skulder	299 040	162 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 125 378	6 943 026

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningstider används.

Typ	Antal år
Byggnader	67
Fastighetsförbättringar	30

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Gångbanerenhållning	4 138	9 245
	Elkostnader	14 710	17 818
	Värmekostnader	300 406	288 757
	Vattnen och avlopp	60 830	41 546
	Sophämtning	40 313	34 697
	Kabel TV	18 606	24 433
	Bredband	34 272	34 942
	Städning	19 600	–
		–	0
		492 875	451 438

Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Reparation och underhåll	44 220	27 683
	Fastighetsförsäkring	15 676	15 676
	Telekommunikation	–	887
	Förvaltningsarvode	24 000	23 000
	Bankkostnader	3 297	2 913
	Övriga kostnader	33 223	29 124
	Konsultarvoden	–	124
	Fastighetsskatt	31 420	30 048
		151 836	129 455

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 286 015	8 286 015
	Utgående anskaffningsvärden	8 286 015	8 286 015
	Ingående avskrivningar	-2 081 188	-1 959 846
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-121 342	-121 342
	Utgående avskrivningar	-2 202 530	-2 081 188
	Redovisat värde	6 083 485	6 204 827

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	63 468	63 468
	Utgående anskaffningsvärden	63 468	63 468
	Ingående avskrivningar	-63 468	-63 468
	Utgående avskrivningar	-63 468	-63 468
	Redovisat värde	0	0

Not 6	Andra långfristiga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
	Utgående anskaffningsvärden	2 800	2 800

Not 7	Förfallotid skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Förfaller mellan 1 och 5 år	240 000	240 000
	Förfaller senare än fem år	2 400 352	2 460 352

Not 8	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	6 600 000	6 600 000
		6 600 000	6 600 000

UNDERSKRIFTER

Lund den

Agneta Idbohrn

Philippe Kopljär

Jaqueline Bergendahl

Hans Johansson

Stephen Larkin

Min revisionsberättelse har lämnats

Katja Dirsell
Auktoriserad revisor