

Årsredovisning

Brf Bjurholmsparken

769624-2242

Styrelsen för Brf Bjurholmsparken får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsår 2015-01-01 - 2015-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bjurholmsparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bjurholmsparken 769624-2242, registrerades den 13:e december 2012 vid Bolagsverket och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Hyresfastigheten Harven 38 förvärvades av Nevrah 38 Fastighets AB. Därefter bildades en ekonomisk förening, Bjurholmsparken AB. Bjurholmsparken AB fusionerades med Nevrah vilken vid tidpunkten även förvärvade dåvarande Acapulco Hotell AB vilken övergick i föreningens ägo. Därefter omvandlades den Ek. föreningen till nuvarande bostadsrättsföreningen och Acapulco Hotell AB likviderades vilket frigjorde 37 lägenheter. En renovering av fastigheten samt lägenheterna genomfördes och bostadsrättslägenheterna såldes av för att bekosta föreningens köp av fastigheten.

I fastigheten fanns även ett antal hyresrätter, dessa renoverades ej utan såldes i befintligt skick till de dåvarande hyresgästerna. En lägenhet kvarstår idag som hyresrätt och förvaltas av föreningen. Styrelsen, av föreningen vald, tog över våren -13.

Föreningen omfattar 46 bostadslägenheter och 2 lokaler, med en total yta fördelad enligt nedan:

1 r o k	32 st	823 kvm	
2 r o k	12 st	475 kvm	(varav 1 hyresrätt)
3 r o k	1 st	85 kvm	
4 r o k	1 st	127 kvm	
Totalt	46 st	1548 kvm	

Lokal		
Lokal m bost.rätt	1 st	62 kvm
Källarlokal	1 st	70 kvm
Totalt	2 st	132 kvm

STYRELSEN

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 april 2015. Styrelsen har efter föreningsstämman haft följande sammansättning:

Elin Allerman	Ordförande
Anita Huzelius	Ledamot
Sara Wahlbäck	Ledamot
Ingrid Hedin	Ledamot
Jonas Lind	Ledamot
Stina Lönnqvist	Suppleant
Gösta Hellström	Suppleant
Johan Wendell	Suppleant

REVISOR

Ernst & Young AB valdes till kvalificerad revisor där huvudansvarig revisor är Iréne Pernbrink. Internrevisor valdes Markus Lorentzon.

VALBEREDNING

Stämman beslutade att välja Robert Jakobsson och Erik Kavianipour till valberedning.

LÖNER OCH ERSÄTTNING

Kostnaden för styrelsearvode har uppgått till 20 000 kronor exklusive sociala avgifter för 2015.

EKONOMI

Årsavgifterna höjdes med 4 % från och med 2015-01-01. Detta resulterade i att föreningens intäkter har ökat under 2015 jämfört med föregående år. Föreningen har också haft lägre räntekostnader detta räkenskapsår. Anledning till de låga räntekostnaderna beror på att lånet inte har varit bundet. Eftersom ränteläget har varit lågt har detta varit fördelaktigt. Detta har medfört att föreningen har gjort ett bättre resultat (-2 877 kr.) jämfört med föregående år (-221 453 kr.), men resultatet är fortfarande negativt.

Under hösten 2015 har föreningens lån omförhandlades. Lånet kommer att flyttas från Ålandsbanken till Nordea under 2016. För att minska riskerna kommer lånet att fördelas upp på tre potter med två olika bindningstider. För närvarande finns inga planer på några avgiftsförändringar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhetsåret påbörjades med en städdag där samtliga gemensamma utrymmen i fastigheten gick igenom. Grovsopor som samlats under en längre tid i föreningens förrådsutrymmen kördes till tippen. Utrymmena städades grundligt, trallen på gården tvättades med högtryckstvätt, rensning av gammalt material genomfördes och utrymmet innanför soprummet revs för att förbereda för i ordningställande av ett cykelförråd. Samma dag slutfördes cykelrummet och det nyttjas idag aktivt av föreningens medlemmar.

Under våren och sommarperioden hade föreningen hjälp av en värmekonsult för effektivisera värmeuttaget. Denna konsult var en god vän till styrelsen som åtog sig att genomföra detta arbete utan ersättning. Vi har kunnat se en positiv förändring där vi minskat våra årliga värmekostnader med 15 000 kronor enbart genom omförhandling av avtal och utbyte av otjänliga ventiler i vår central. Ej genom minskat värmeuttag.

Den lokal, bredvid hissmaskinrummet som, vid årsmötet 2015, var på tal att byggas om till ett övernattningsrum blev under våren uthyrt till Stockholm Food tours AB. Lokalen används för förvaring av administrativt material. Företaget bedriver guidade visningar av restauranger runt om på Södermalm. Avtalet ansågs inbringa högre intäkter och minskat arbete för föreningen varför det fattades beslut om denna förändring av tidigare föreslagna inriktning.

Pågående arbeten:

Under hösten påbörjades en utredning gällande fukt i ett av våra gemensamma källarutrymmen. I dagsläget finns en fuktskada längst in förrådslokaler och styrelsen har varit i kontakt med olika företag samt besiktningsmän för att få en tydlig bild av den befintliga skadan. Styrelsen har även varit i kontakt med omgivande fastigheter för att se om andra föreningar också har behov av en eventuell dränering, detta för att göra en gemensam sak och få ner kostnaderna.

Ett läckage har också identifierats i föreningens hyresrätt. Under hela 2015 har denna läcka varit under bevakning och föreningen har haft två oberoende besiktningsmän inne för att ge sina utlåtanden. Till att börja med var rekommendation att genomföra mindre åtgärder/tätningar samt avvakta för att se effekten av dessa. På grund av undermåligt arbete på ovanliggande balkong till utrymme har inte tätningsförsöken haft önskad effekt varför ett ordentligt tätningsarbete planeras under våren (-16).

I föreningens årsredovisning omnämns en skuld till Hallskär AB som härstammar från ombildningen. Styrelsen har ej haft tillräcklig kunskap om hur denna skuld har uppstått. Styrelsen har därför tagit hjälp av en fastighetsjurist, som hitintills kostnadsfritt, har varit behjälplig för att se över de handlingar som föreningen har tillgång till. Till dags dato har juristen meddelat att underlagen föreningen har ej är tillräckliga för att styrka den påstådda skulden. Frågan är fortfarande inte utredd fullständigt.



Medlemsinformation

Antalet medlemmar i årsskiftet 2015/2016 uppgick till 61 stycken.

I början på året var det 63 stycken medlemmar.

Under året har 7 överlätelser skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	1 434	1 290	808	433
Resultat efter finansiella poster	-3	-221	24	-156
Soliditet %	85	85	84	1
Balansomslutning	112 866	112 926	114 842	103 583
Årsavgift bostäder kr/kvm	745	717	717	718

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% beror på att föreningen bildades 2012.

RESULTATDISPOSITION*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-253 355
Årets resultat	-2 877
<i>Summa</i>	-256 232

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	31 902
Balanseras i ny räkning	-288 134
<i>Summa</i>	-256 232

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 433 536	1 289 849
Övriga rörelseintäkter		–	444
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 433 536	1 290 293
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-689 939	-708 344
Övriga externa kostnader	3	-92 530	-50 430
Styrelsearvode	4	-26 284	-13 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-341 208	-341 232
Summa rörelsekostnader		-1 149 961	-1 113 206
Rörelseresultat		283 575	177 087
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126	101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 578	-398 641
Summa finansiella poster		-286 452	-398 540
Resultat efter finansiella poster		-2 877	-221 453
Resultat före skatt		-2 877	-221 453
Årets resultat		-2 877	-221 453



BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	112 226 752	112 567 960
Summa materiella anläggningstillgångar		112 226 752	112 567 960
Summa anläggningstillgångar		112 226 752	112 567 960
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	2 102
Övriga fordringar		2 173	2 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	52 764	46 321
Summa kortfristiga fordringar		54 937	50 606
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		584 458	307 004
Summa kassa och bank		584 458	307 004
Summa omsättningstillgångar		639 395	357 610
SUMMA TILLGÅNGAR		112 866 147	112 925 570

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 090 000	95 090 000
Upplåtelseavgifter		290 114	290 114
Fond för yttre underhåll		571 902	540 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>95 952 016</i>	<i>95 920 114</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-253 355	–
Årets resultat		-2 877	-221 453
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-256 232</i>	<i>-221 453</i>
Summa eget kapital		95 695 784	95 698 661
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	15 500 000	15 500 000
Summa långfristiga skulder		15 500 000	15 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 707	85 258
Skatteskulder		65 543	117 152
Övriga skulder		1 373 431	1 373 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	165 682	151 068
Summa kortfristiga skulder		1 670 363	1 726 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 866 147	112 925 570
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		40 000 000	40 000 000
Summa ställda säkerheter		40 000 000	40 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,5	200
Markanläggning	5	20

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 125 312	1 081 294
	Årsavgift lokal	46 956	45 144
	Hysesintäkt bostäder	57 528	57 528
	Hysesintäkt lokal	74 088	60 288
	Comhem gruppavtal	126 052	41 940
	Elintäkter	3 600	3 600
		1 433 536	1 289 794

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	-30 000	-30 000
	Fastighetsstädning	-28 448	-33 931
	El	-50 738	-78 050
	Uppvärmning	-207 965	-242 778
	Funktionskontroll/service	-9 340	-16 006
	Vatten och avlopp	-34 983	-40 931
	Sophämtning/renhållning	-37 296	-37 104
	Snöröjning/sandning	-575	-
	Fastighetsförsäkring	-24 503	-22 318
	Kabel-TV	-142 288	-112 582
	Grundavtal snöskottning	-3 750	-3 750
	Fastighetsavgift/skatt	-58 981	-59 002
	Förbrukningsmaterial	-8 783	-1 441
	Reparation och underhåll	-18 827	-21 126
	Reparation och underhåll uppvärmning	-12 192	-750
	Reparation och underhåll el	-20 051	-
	Reparation och underhåll hiss	-1 219	-8 575
		-689 939	-708 344

Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	-20 250	-20 500
	Kameral förvaltning	-61 008	-53 368
	Extra Kameral förvaltning	-6 968	-1 504
	Övriga kostnader, admin m.m.	—	-1 344
	Föreningsomkostnader	-1 067	-80
	Konsultkostnader	—	27 500
	Bankkostnader	-2 398	-1 134
	Stämmokostnader	-500	—
	Porto	-70	—
	Inkassokostnader	-269	—
		-92 530	-50 430

Not 4	Styrelsearvode	2015	2014
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Ersättning styrelsearvode	-20 000	-10 000
	Sociala kostnader styrelsearvode	-6 284	-3 200
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>-26 284</i>	<i>-13 200</i>

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	113 656 096	113 656 096
	Utgående anskaffningsvärden	113 656 096	113 656 096
	Ingående avskrivningar	-1 088 136	-746 904
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-341 208	-341 232
	Utgående avskrivningar	-1 429 344	-1 088 136
	Redovisat värde*	112 226 752	112 567 960
	Taxeringsvärden**	31 902 000	31 902 000

*Restvärde varav:

Byggnad	64 361 815
Mark	47 665 460
Markanläggning	199 477

**Taxeringsvärde

Taxeringsvärde Byggnad	14 502 000
Taxeringsvärde Mark	17 400 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	6 336	5 477
	FRUBO AB	5 272	5 272
	Com hem AB	35 636	35 572
	Bostadsrätterna	5 520	—
		52 764	46 321

Not 7	Förändringar i eget kapital				
	Insatser	Upplåtelseavg	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	95 090 000	290 114	540 000		-221 453
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-221 453	221 453
Förändring av underhållsfond			31 902	-31 902	
Årets resultat					-2 877
Belopp vid årets utgång	95 090 000	290 114	571 902	-253 355	-2 877

Not 8	Långfristiga skulder		2015-12-31	2014-12-31
Ålandsbanken	Stibor 3 mån	1,75%	15 500 000	15 500 000
			15 500 000	15 500 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 15 500 000 kronor.

Not 9	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Hissen AB		—	8 575
Fortum el		2 230	2 443
Revisionsarvode		20 250	20 250
BK Fastighetsservice		—	6 008
Styrelsearvode inkl soc. avgifter		29 702	13 200
Förskottsbetalda hyror/avgifter		113 500	100 592
		165 682	151 068

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2016-

Elin Allerman

Ingrid Hedin

Anita Huzelius

Jonas Lind

Sara Wahlbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-

Ernst & Young AB

Irène Pernbrink
Auktoriserad revisor

Marcus Lorentzon
Internrevisor