

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Björkudden 1



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2002 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2005-07-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Närlunda Vägförening. Föreningens andel är 70 procent. Samfälligheten förvaltar vägar och naturmark.

#### Styrelsen

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Inger Halldin      | Ledamot |
| Mats Karlsson      | Ledamot |
| Elisabeth Lilja    | Ledamot |
| Peter Norman       | Ledamot |
| Kristina Otterskog | Ledamot |

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Carina Gustafsson | Suppleant |
| Helen Nilsson     | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

|                 |                  |                      |
|-----------------|------------------|----------------------|
| Carina Toresson | Ordinarie Extern | Toresson Revision AB |
| Ralf Toresson   | Suppleant Extern | Toresson Revision AB |

### Valberedning

Rena Einars  
Bo Johansson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| EKEBYHOV 1:509       | 1977    | Ekerö  |

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via individuell el.

### Byggnadsår och ytor

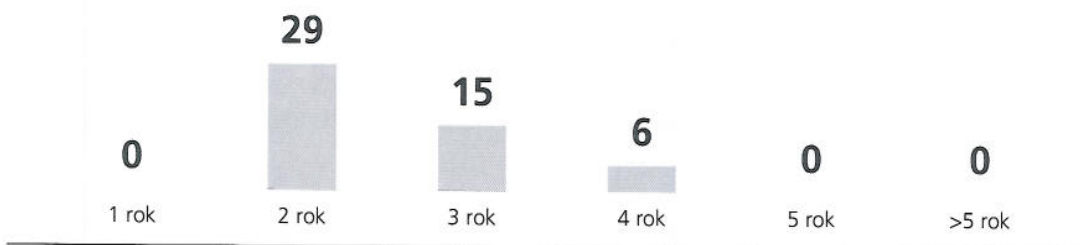
Fastigheten bebyggdes 1977 och består av 50 småhus.  
Värdeåret är 1978.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 721 m<sup>2</sup>, varav 3 721 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

### Kommentar

Föreningen har avtal med BRF Björkudden 2 om kvarterslokalen. Avtalet ger föreningen rätt att utnyttja kvarterslokalen för föreningens möten. Medlemmarna har rätt att använda bastun.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 9 februari 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll              | År   |
|-------------------------------|------|
| Målning av fönster            | 2015 |
| Ommålning och fasadrenovering | 2014 |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Teknisk förvaltning   | Föreningen                          |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

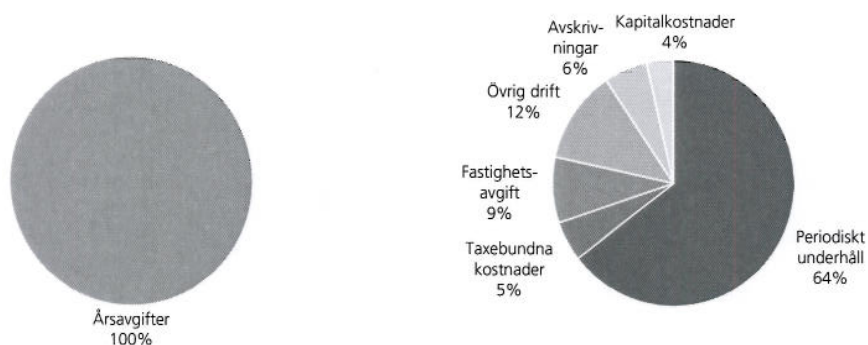
### Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

|                                          | 2015              | 2014             |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>4 318 734</b>  | <b>5 004 796</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelseintäkter                          | 2 116 968         | 2 116 941        |
| Finansiella intäkter                     | 9 938             | 58 579           |
| Minskning långa fordringar               | 0                 | 2 500            |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 16 856            | 74 523           |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 6 149             | 25 451           |
|                                          | <b>2 149 911</b>  | <b>2 277 994</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 3 874 671         | 2 656 635        |
| Finansiella kostnader                    | 151 939           | 293 167          |
| Minskning av långfristiga skulder        | 55 926            | 14 253           |
|                                          | <b>4 082 536</b>  | <b>2 964 055</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>2 386 108</b>  | <b>4 318 734</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-1 932 626</b> | <b>-686 062</b>  |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 262 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Ommålning och byte av panel på fasader.

Ommålning och renovering av fönster.

### Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64 st

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2015   | 2014   | 2013  | 2012  |
|------------------------------------------|--------|--------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 569    | 569    | 569   | 569   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 3 495  | 3 510  | 3 513 | 3 517 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 5      | 4      | 5     | 4     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 34     | 43     | 29    | 29    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 41     | 79     | 99    | 127   |
| Soliditet (%)                            | 7      | 19     | 24    | 21    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -2 147 | -1 021 | 461   | 204   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 117  | 2 117  | 2 117 | 2 117 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 721 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| årets resultat                                                     | -2 146 637     |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 2 762 785      |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -147 723       |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>468 425</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråktas | 147 723        |
| <b>att i ny räkning överförs</b>        | <b>616 148</b> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2015              | 2014              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 1 | 2 116 968         | 2 116 941         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 116 968</b>  | <b>2 116 941</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 2 | -3 661 621        | -2 451 681        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 3 | -134 142          | -123 421          |
| Personalkostnader                                | Not 4 | -78 908           | -81 533           |
| Avskrivningar                                    | Not 5 | -246 933          | -246 933          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-4 121 604</b> | <b>-2 903 568</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-2 004 636</b> | <b>-786 627</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 9 938             | 58 579            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -151 939          | -293 167          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-142 001</b>   | <b>-234 588</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-2 146 637</b> | <b>-1 021 215</b> |



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |        | 2015-12-31        | 2014-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                         |        |                   |                   |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR              |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 6  | 12 281 378        | 12 528 310        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>12 281 378</b> | <b>12 528 310</b> |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR             |        |                   |                   |
| Fordringar hos intresseföretag                | Not 8  | 2 800             | 2 800             |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav        | Not 9  | 45 632            | 45 632            |
|                                               |        | <b>48 432</b>     | <b>48 432</b>     |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>12 329 810</b> | <b>12 576 742</b> |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                         |        |                   |                   |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR                       |        |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 7  | 2 392 252         | 4 341 734         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>2 392 252</b>  | <b>4 341 734</b>  |
| KORTFRISTIGA PLACERINGAR                      | Not 10 |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                      |        | 2 500             | 2 500             |
|                                               |        | <b>2 500</b>      | <b>2 500</b>      |
| KASSA OCH BANK                                |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 3 000             | 3 000             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>3 000</b>      | <b>3 000</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 397 752</b>  | <b>4 347 234</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>14 727 562</b> | <b>16 923 977</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                                                |        | 2015-12-31        | 2014-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL                                                                            |        |                   |                   |
|                                                                                         | Not 11 |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                                              |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                                                         |        | 450 000           | 450 000           |
| Fond för yttre underhåll                                                                | Not 12 | 147 723           | 824 617           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                                                        |        | <b>597 723</b>    | <b>1 274 617</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                                               |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                                                                     |        | 2 615 062         | 2 959 383         |
| Årets resultat                                                                          |        | -2 146 637        | -1 021 215        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                                                         |        | <b>468 424</b>    | <b>1 938 168</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                                               |        | <b>1 066 147</b>  | <b>3 212 785</b>  |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER                                                                    |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                                                             | Not 13 | 12 942 614        | 13 044 873        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                                       |        | <b>12 942 614</b> | <b>13 044 873</b> |
| KORTFRISTIGA SKULDER                                                                    |        |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut                                          | Not 13 | 60 586            | 14 253            |
| Leverantörsskulder                                                                      |        | 258 313           | 94 146            |
| Skatteskulder                                                                           |        | 9 659             | 48 593            |
| Övriga skulder                                                                          |        | 200 110           | 222 463           |
| Uppl kostnader och förutb intäkter                                                      | Not 14 | 190 133           | 286 864           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                                       |        | <b>718 801</b>    | <b>666 319</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                                   |        | <b>14 727 562</b> | <b>16 923 977</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                               |        |                   |                   |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter |        |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                  | Not 13 | 13 157 500        | 13 457 500        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                                                              |        | <b>Inga</b>       | <b>Inga</b>       |

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar           | 2015  | 2014  |
|-------------------------|-------|-------|
| Byggnader               | 67 år | 67 år |
| Fastighetsförbättringar | 30 år | 30 år |
| Tak                     | 40 år | 40 år |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| Not 1 | NETTOOMSÄTTNING | 2015             | 2014             |
|-------|-----------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter     | 2 116 838        | 2 116 818        |
|       | Öresutjämning   | 129              | 122              |
|       |                 | <b>2 116 968</b> | <b>2 116 941</b> |



| <b>Not 2</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2015</b>      | <b>2014</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 0                | 14 253           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 49 182           | 27 739           |
|              | Myndighetstillsyn                      | 5 850            | 0                |
|              | Gård                                   | 3 830            | 2 698            |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 545              | 0                |
|              | Fordon                                 | 342              | 1 925            |
|              |                                        | <b>59 749</b>    | <b>46 615</b>    |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 0                | 8 800            |
|              | Lokaler                                | 19 335           | 0                |
|              | Lås                                    | 0                | 694              |
|              | VVS                                    | 0                | 1 360            |
|              | Ventilation                            | 11 409           | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 1 510            | 0                |
|              |                                        | <b>32 254</b>    | <b>10 854</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 2 706 964        | 1 449 725        |
|              | Lokaler                                | 25 505           | 0                |
|              | VVS                                    | 0                | 16 840           |
|              |                                        | <b>2 732 469</b> | <b>1 466 565</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 18 998           | 15 849           |
|              | Vatten                                 | 128 325          | 160 468          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 62 698           | 62 464           |
|              | Grovsopor                              | 13 513           | 12 056           |
|              |                                        | <b>223 534</b>   | <b>250 837</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 69 934           | 87 983           |
|              | Markhyra/vägavgift/avgäld              | 94 600           | 132 667          |
|              | Kabel-TV                               | 85 981           | 107 474          |
|              |                                        | <b>250 515</b>   | <b>328 124</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>363 100</b>   | <b>348 686</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>3 661 621</b> | <b>2 451 681</b> |
| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>        | <b>2015</b>      | <b>2014</b>      |
|              | Revisionsarvode extern revisor         | 13 500           | -300             |
|              | Föreningskostnader                     | 1 088            | 2 329            |
|              | Styrelseomkostnader                    | 8 695            | 6 705            |
|              | Fritids- och trivselkostnader          | 21 699           | 23 908           |
|              | Förvaltningsarvode                     | 75 624           | 73 706           |
|              | Administration                         | 7 976            | 5 953            |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För         | 5 560            | 11 120           |
|              |                                        | <b>134 142</b>   | <b>123 421</b>   |

| <b>Not 4</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2015</b>   | <b>2014</b>   |
|--------------|-----------------------------------------|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor              | 68 500        | 71 169        |
|              | Sociala kostnader                       | 10 408        | 10 364        |
|              |                                         | <b>78 908</b> | <b>81 533</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2015</b>    | <b>2014</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 99 300         | 99 300         |
|              | Förbättringar        | 147 633        | 147 633        |
|              |                      | <b>246 933</b> | <b>246 933</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 16 884 596        | 16 884 596        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>16 884 596</b> | <b>16 884 596</b> |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -4 356 286        | -4 109 353        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -246 933          | -246 933          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-4 603 218</b> | <b>-4 356 286</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>12 281 378</b> | <b>12 528 310</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 4 730 500         | 4 730 500         |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 21 504 000        | 21 891 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 27 350 000        | 27 350 000        |
|              |                                               | <b>48 854 000</b> | <b>49 241 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 48 854 000        | 49 241 000        |
|              |                                               | <b>48 854 000</b> | <b>49 241 000</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Skattekonto              | 5 006             | 26 000            |
|              | Klientmedel hos SBC      | 814 006           | 946 632           |
|              | Placeringskonto hos SBC  | 1 569 102         | 3 369 102         |
|              | Avräkning övrigt         | 4 138             | 0                 |
|              |                          | <b>2 392 252</b>  | <b>4 341 734</b>  |

| <b>Not 8</b> | <b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|--------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Insats Bostadsrätterna Sverige        | 2 800             | 2 800             |
|              |                                       | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |

| <b>Not 9</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>Bokfört<br/>värde<br/>2015-12-31</b> | <b>Verkligt<br/>värde<br/>2015-12-31</b> | <b>Bokfört<br/>värde<br/>2014-12-31</b> |
|--------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
|              | SEB AK A, 1913 st                                 | 45 632                                  | 171 022                                  | 45 632                                  |
|              |                                                   | <b>45 632</b>                           | <b>171 022</b>                           | <b>45 632</b>                           |

| <b>Not 10</b> | <b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>                                    | <b>Bokfört<br/>värde<br/>2015-12-31</b> | <b>Verkligt<br/>värde<br/>2015-12-31</b> | <b>Bokfört<br/>värde<br/>2014-12-31</b> |
|---------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
|               | SBC Sveriges<br>BostadsrättsCentrum AB,<br>300 st (intresseaktier) | 2 500                                   | 6 750                                    | 2 500                                   |
|               |                                                                    | <b>2 500</b>                            | <b>6 750</b>                             | <b>2 500</b>                            |

**Not 11** EGET KAPITAL

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 450 000                    | 0                        | 0                                                                      | 450 000                    |
| Fond för yttre underhåll       | 147 723                    | 147 723                  | -824 617                                                               | 824 617                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>597 723</b>             | <b>147 723</b>           | <b>-824 617</b>                                                        | <b>1 274 617</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 2 615 062                  | -147 723                 | -196 598                                                               | 2 959 383                  |
| Årets resultat                 | -2 146 637                 | -2 146 637               | 1 021 215                                                              | -1 021 215                 |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>468 424</b>             | <b>-2 294 360</b>        | <b>824 617</b>                                                         | <b>1 938 168</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>1 066 147</b>           | <b>-2 146 637</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>3 212 785</b>           |

**Not 12** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

|                                     | 2015-12-31     | 2014-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början                    | 824 617        | 676 894        |
| Reservering enligt stadgar          | 147 723        | 147 723        |
| Reservering enligt stämmobeslut     | 0              | 0              |
| lanspråktagande enligt stadgar      | 0              | 0              |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -824 617       | 0              |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>147 723</b> | <b>824 617</b> |

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | Räntesats<br>2015-12-31 | Belopp<br>2015-12-31 | Belopp<br>2014-12-31 | Villkors-<br>ändringsdag<br>2016-10-14 |
|------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------------|
| SBAB                                           | 0,900 %                 | 498 185              | 500 000              |                                        |
| SBAB                                           | 0,900 %                 | 942 432              | 950 232              | Rörligt                                |
| SBAB                                           | 0,900 %                 | 944 441              | 952 086              | Rörligt                                |
| SBAB                                           | 0,950 %                 | 4 981 864            | 5 000 000            | Rörligt                                |
| SBAB                                           | 0,900 %                 | 2 858 823            | 2 869 233            | Rörligt                                |
| SBAB                                           | 0,950 %                 | 2 777 455            | 2 787 575            | Rörligt                                |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                         | <b>13 003 200</b>    | <b>13 059 126</b>    |                                        |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                         | -60 586              | -14 253              |                                        |
|                                                |                         | <b>12 942 614</b>    | <b>13 044 873</b>    |                                        |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 687 906 kr.

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2015-12-31

2014-12-31

|                    |                |                |
|--------------------|----------------|----------------|
| Arvoden            | 0              | 34 700         |
| Sociala avgifter   | 0              | 4 540          |
| Ränta              | 20 047         | 36 727         |
| Avgifter och hyror | 170 086        | 210 897        |
|                    | <b>190 133</b> | <b>286 864</b> |

## Styrelsens underskrifter

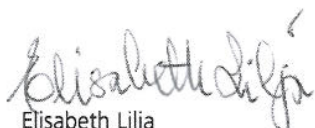
EKERÖ den 9 / 3 2016



Inger Halldin  
Ledamot



Mats Karlsson  
Ledamot



Elisabeth Lilja  
Ledamot



Peter Norman  
Ledamot



Kristina Otterskog  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2016



Carina Toresson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Björkudden 1, org.nr 716416-4548.

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Björkudden 1 för  
räkenskapsåret 2015.

#### *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.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på  
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt  
god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att jag  
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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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  
jag 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 redovisnings-  
principer som har använts och av rimligheten i styrelsens  
uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av  
den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är till-  
räckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en  
rättvisande bild av föreningens ställning per den 31  
december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt  
årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig  
med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens  
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF  
Björkudden 1 för räkenskapsåret 2015.

#### *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.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget  
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och  
om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört  
min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag  
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av  
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är  
förenligt med bostadsrättslagen.

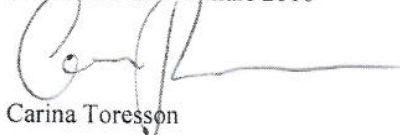
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i  
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller  
föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och  
ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar det  
balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen  
och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för  
räkenskapsåret.

Stockholm den 21 mars 2016



Carina Toresson

# Budget

| <b>BUDGET</b>                                    | <b>Budget 2016</b> | <b>Utfall 2015</b> | <b>Budget 2015</b> |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                                      | 2 117 000          | 2 116 838          | 2 117 000          |
| Öresutjämning                                    | 0                  | 129                | 0                  |
|                                                  | <b>2 117 000</b>   | <b>2 116 968</b>   | <b>2 117 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>                       |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel gård beställning               | -20 000            | 0                  | -20 000            |
| Snöröjning/sandning                              | -100 000           | -49 182            | -100 000           |
| Myndighetstillsyn                                | 0                  | -5 850             | 0                  |
| Gård                                             | -15 000            | -3 830             | -10 000            |
| Förbrukningsmateriel                             | -2 000             | -545               | -2 000             |
| Fordon                                           | -2 000             | -342               | -2 000             |
|                                                  | <b>-139 000</b>    | <b>-59 749</b>     | <b>-134 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>                              |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar                          | -100 000           | 0                  | -40 000            |
| Lokaler                                          | -150 000           | -19 335            | -50 000            |
| Lås                                              | -1 000             | 0                  | 0                  |
| VVS                                              | 0                  | 0                  | -3 000             |
| Ventilation                                      | -150 000           | -11 409            | 0                  |
| Elinstallationer                                 | 0                  | -1 510             | 0                  |
|                                                  | <b>-401 000</b>    | <b>-32 254</b>     | <b>-93 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>                      |                    |                    |                    |
| Byggnad                                          | 0                  | -2 706 964         | -2 800 000         |
| Lokaler                                          | 0                  | -25 505            | 0                  |
| VVS                                              | -30 000            | 0                  | 0                  |
|                                                  | <b>-30 000</b>     | <b>-2 732 469</b>  | <b>-2 800 000</b>  |
| <b>Taxebundna kostnader</b>                      |                    |                    |                    |
| El                                               | -17 000            | -18 998            | -18 000            |
| Vatten                                           | -126 000           | -128 325           | -170 000           |
| Sophämtning/renhållning                          | -64 000            | -62 698            | -65 000            |
| Grovsopor                                        | -7 000             | -13 513            | -10 000            |
|                                                  | <b>-214 000</b>    | <b>-223 534</b>    | <b>-263 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                    |                    |                    |
| Försäkring                                       | -72 000            | -69 934            | -68 000            |
| Markhyra/välgavgift/avgäld                       | -96 000            | -94 600            | -90 000            |
| Kabel-TV                                         | -88 000            | -85 981            | -88 000            |
|                                                  | <b>-256 000</b>    | <b>-250 515</b>    | <b>-246 000</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -358 388           | -363 100           | -357 108           |
|                                                  | <b>-358 388</b>    | <b>-363 100</b>    | <b>-357 108</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                    |                    |                    |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -14 000            | -13 500            | -14 000            |
| Föreningskostnader                               | -6 000             | -1 088             | -6 000             |
| Styrelseomkostnader                              | -10 000            | -8 695             | -10 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -22 000            | -21 699            | -5 000             |
| Förvaltningsarvode                               | -78 000            | -75 624            | -76 000            |
| Administration                                   | -8 000             | -7 976             | -6 000             |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -6 000             | -5 560             | -6 000             |
|                                                  | <b>-144 000</b>    | <b>-134 142</b>    | <b>-123 000</b>    |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                    |                    |                    |
| Styrelsearvode                                   | -70 000            | -68 500            | -75 000            |
| Arbetsgivaravgifter                              | -22 000            | -10 408            | -17 000            |
|                                                  | <b>-92 000</b>     | <b>-78 908</b>     | <b>-92 000</b>     |

|                                           |                   |                   |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>   |                   |                   |                   |
| Byggnad                                   | -99 300           | -99 300           | -99 300           |
| Förbättringar                             | -147 600          | -147 633          | -147 600          |
|                                           | <b>-246 900</b>   | <b>-246 933</b>   | <b>-246 900</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>             | <b>-1 881 288</b> | <b>-4 121 604</b> | <b>-4 355 008</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                    | <b>235 712</b>    | <b>-2 004 636</b> | <b>-2 238 008</b> |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b> |                   |                   |                   |
| Utdelning aktier/obligationer             | 8 000             | 9 087             | 8 000             |
| Ränteintäkter                             | 0                 | 128               | 35 000            |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror             | 0                 | 7                 | 0                 |
| Skatteränta ej skattepliktig              | 0                 | -34               | 0                 |
| Utdelning korta placeringar               | 0                 | 750               | 0                 |
| Låneräntor                                | -260 000          | -149 445          | -327 000          |
| Övriga räntekostnader                     | 0                 | -2 494            | 0                 |
|                                           | <b>-252 000</b>   | <b>-142 001</b>   | <b>-284 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                           | <b>-16 288</b>    | <b>-2 146 637</b> | <b>-2 522 008</b> |