



**ALVHEM**

**ÅRSREDOVISNING**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bergkristallen 18

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 2010 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1983-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 1998-02-10 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Maritza Åkerblom	Ledamot
Martin Anneflod	Ledamot
Björn Holmgren	Ledamot
Hans Larsson	Ledamot
Mikael Mellberg	Ledamot

Mattias Argirakis	Suppleant
Roif Berlin	Suppleant
Robin Skantze	Suppleant
Anna Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Stefan Johansson	Ordinarie Extern	Acrevi
------------------	------------------	--------

**Valberedning**  
Birgit Risberg Berlin

Samman kallande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HEDEN 25:18	1983	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

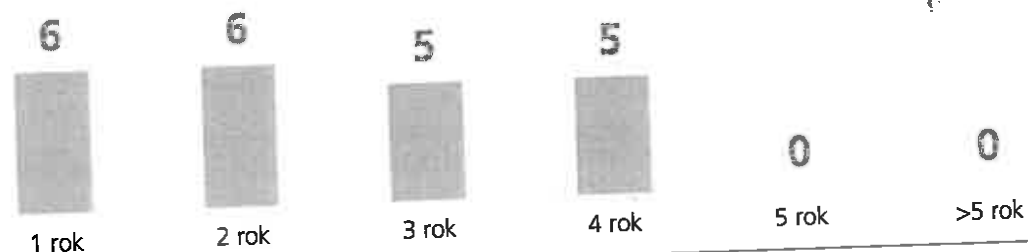
Fastigheten bebyggdes 1914 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 922 m<sup>2</sup>, varav 1 751 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 171 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Peruk-försäljning	50 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Körskola	66 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Kontor	55 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

**Gemensamhetsutrymmen**

Övernattningsrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Loftgångsbalkonger	2015	Rivning och nybyggnad
Målning fönster mot gården	2014	Inkl. dörrar och portgångstak på gårdssidan
Installation av VVC	2014	
Spolning rörsystem	2014	Samtliga avloppsrör var intakta
Målning fönster mot gatan	2013	
Sättningskontroll	2013	
Renovering värmesystem	2013	
Värmekabel på tak	2012	
Byte brunn och ledningar på gården	2012	
Renovering takterrass	2012	
Belysning portgång	2011	
Ny centralenhet för porttelefon	2011	
Renovering entrédörr samt utrymme under trappa vid gårdsentré	2011	
Provtagning grund	2011	
Isolering portgångstak	2011	
Renovering/målning fastighetens plåttak	2010	
Byggnation av taksäkerhet	2010	
Renovering tvättstuga	2009	
Brandsynsätgärder	2009	
Nytt energistyrningssystem	2009	
Ommålning fönster mot Hedåsgatan	2008 - 2010	
Montering skorstensskydd	2007	
Renovering köksskorstenar	2006	
Montering av snörasskydd	2004	Mot Hedåsgatan
Renovering av balkonger	1993	
Omputsning av fasad	1986	
Rörstambyte	1975	
Elstambyte	1975	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tre trapphus	2016	Påbörjat arbete augusti 2015 och slutfördes februari 2016
Uppfräschning övernattningsrum	2016	
Sättningskontroll	2016	
Renovering portgång	2016	Påbörjat arbete augusti 2015 och slutfördes februari 2016

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen Bergkristallen nr 18 är unik på många sätt. Föreningen urskiljer sig bland bostadsrättsföreningar i stadskärnan främst när det kommer till dess låga avgifter och goda ekonomi.

Föreningen har under 2015 påbörjat en omfattande renovering av byggnadens tre trapphus och portgången till gårdsplanen, vilken kommer stå klar i början av 2016, samt renoverat vissa av föreningens balkonger. I samband med åtgärderna har nya lån upptagits om totalt 3 000 000 kronor.

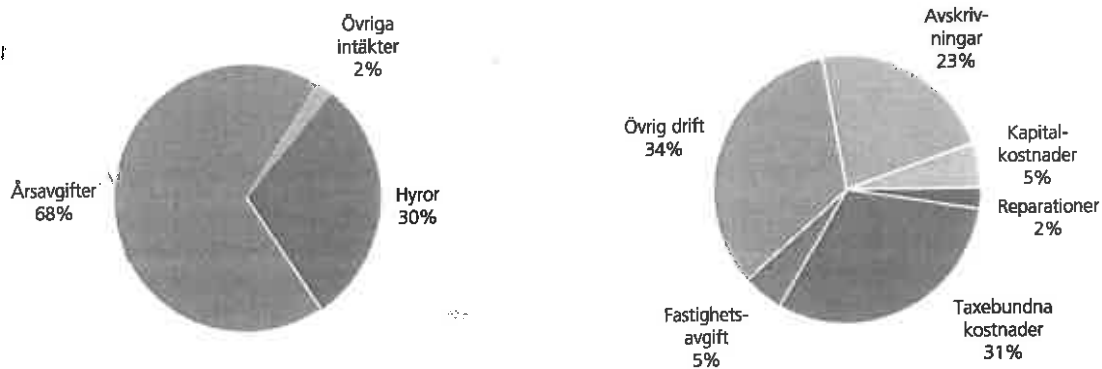
Föreningens långfristiga skulder uppgår idag till totalt 4 749 000 kronor, vilket innebär en belåningsgrad om ca 10 % i förhållande till fastighetens taxeringsvärde för 2016.

Efter att ha antagit budgeten för 2016 har styrelsen beslutat att årsavgifterna ska vara oförändrade. Någon ökning av avgifterna har inte genomförts på många år. Avgifterna i föreningen har tvärtom sänkts i olika omgångar sedan i slutet av 90-talet.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>477 634</b>	<b>257 279</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	948 048	945 716
Finansiella intäkter	418	529
Minskning kortfristiga fordringar	9 163	7 810
Ökning av långfristiga skulder	3 000 000	479 000
Ökning av kortfristiga skulder	126 819	0-
	<b>4 084 448</b>	<b>1 433 055</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	663 906	742 736
Finansiella kostnader	49 920	27 484
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 795 541	421 690
Minskning av kortfristiga skulder	0	20 791
	<b>3 509 367</b>	<b>1 212 701</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 052 714</b>	<b>477 634</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>575 081</b>	<b>220 354</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Händelser under året

Föreningen har under 2015 påbörjat en omfattande renovering av byggnadens tre trapphus och portgången till gårdsplanen, vilken kommer stå klar i början av 2016, samt renoverat vissa av föreningens balkonger. Åtgärderna har inneburit en total kostnad om ca 3 500 000 kronor vilket kommer att aktiveras i balansräkningen under 2015 och 2016 i strid med BFNAR 2009:1 (K2) men korrekt enligt årsredovisningslagen som värdehöjande underhåll.

#### Händelser efter året

Efter utgången av räkenskapsåret 2015 har föreningen upptagit nya lån för täckande av utgifter i samband med renoveringen av byggnadens trapphus och portgången till gårdsplanen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st  
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	370	370	370	349
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 495	1 495	1 496	1 520
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 712	999	726	700
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	9	9	12	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	105	90	120	115
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	15	19	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	26	14	18	21
Soliditet (%)	40	63	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	26	-29	76	-296
Nettoomsättning (tkr)	948	946	945	944

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 751 m<sup>2</sup> bostäder och 171 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel.

årets resultat	26 321
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-200 348
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-252 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-426 027</b>

Styrelsen föreslår följande disposition.  
**att i ny räkning överförs**

**-426 027**

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	948 048	945 716
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>948 048</b>	<b>945 716</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 2	-536 866	-604 596
Övriga externa kostnader	Not 3	-87 171	-99 438
Personalkostnader	Not 4	-39 869	-38 702
Avskrivningar	Not 5	-208 318	-205 122
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-872 225</b>	<b>-947 858</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>75 823</b>	<b>-2 142</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		418	529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 920	-27 484
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49 502</b>	<b>-26 955</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>26 321</b>	<b>-29 097</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 6	5 831 691	4 846 886
Pågående byggnation Not 7	1 602 417	0
Maskiner och inventarier Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 434 108</b>	<b>4 846 886</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	400	400
	<b>400</b>	<b>400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 434 508</b>	<b>4 847 286</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 366	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 092 134	517 182
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 11	0	10 250
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 093 500</b>	<b>527 432</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 284	1 434
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 284</b>	<b>1 434</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 094 783</b>	<b>528 866</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 529 292</b>	<b>5 376 151</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 12		
Medlemsinsatser		2 112 439	2 112 439
Kapitaltillskott		1 195 050	1 195 050
Fond för yttre underhåll	Not 13	540 017	399 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 847 506</b>	<b>3 706 689</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-452 349	-282 435
Årets resultat		26 321	-29 097
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-426 027</b>	<b>-311 532</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 421 479</b>	<b>3 395 157</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 749 570	1 749 570
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 749 570</b>	<b>1 749 570</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		225 419	96 312
Övriga skulder		14 088	14 088
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	118 736	121 024
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>358 243</b>	<b>231 424</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 529 292</b>	<b>5 376 151</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	4 749 570	3 495 000
<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 BFNAR 2009:1, Årsredovisning 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	100 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Fönster	10 år, 20 år	10 år, 20 år
Tak	10 år	10 år, 20 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Balkonger	50 år	

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	648 399	648 399
	Hyror lokaler	255 653	255 670
	Hyror parkering	25 028	25 060
	Värmeintäkter	18 058	14 877
	Gästlägenhet	900	1 700
	Öresutjämning	11	10
		<b>948 048</b>	<b>945 716</b>

Not 2	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	74 248	62 095
	Fastighetsskötsel beställning	5 063	2 753
	Snöröjning/sandning	4 539	3 131
	Mattvätt/Hymattor	4 969	4 883
	Hissbesiktning	1 718	1 660
	Gemensamma utrymmen	18 590	0
	Gård	3 644	1 282
	Serviceavtal	7 755	9 445
	Förbrukningsmateriel	1 908	759
		<b>122 433</b>	<b>86 008</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	11 862
	Gemensamma utrymmen	0	2 459
	Tvättstuga	0	5 796
	Entré/trapphus	0	3 750
	Lås	477	328
	VVS	6 497	0
	Ventilation	0	7 063
	Elinstallationer	2 437	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 825	0
	Hiss	0	4 477
	Tak	8 837	0
	Vattenskada	0	12 350
		<b>23 073</b>	<b>48 085</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	21 000
	Värmeanläggning	0	29 375
	Balkonger/altaner	0	60 808
		<b>0</b>	<b>111 183</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	17 332	17 353
	Värme	201 717	172 827
	Vatten	39 129	28 141
	Sophämtning/renhållning	27 984	21 619
		<b>286 162</b>	<b>239 940</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	25 906	32 902
	Kabel-TV	33 576	41 334
		<b>59 482</b>	<b>74 236</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>45 716</b>	<b>45 144</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>536 866</b>	<b>604 596</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Kreditupplysning	1 800	2 357
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	244
	Föreningskostnader	5 451	14 385
	Styrelseomkostnader	424	210
	Förvaltningsarvode	40 020	39 004
	Administration	5 036	3 108
	Konsultarvode	15 000	31 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	8 880
		<b>87 171</b>	<b>99 438</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	33 000	33 000
	Sociala kostnader	6 869	5 702
		<b>39 869</b>	<b>38 702</b>
<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	24 465	48 930
	Förbättringar	183 853	156 192
		<b>208 318</b>	<b>205 122</b>
<b>Not 6</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 532 902	8 111 212
	Nyanskaffningar	1 193 124	421 690
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 726 026</b>	<b>8 532 902</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 686 016	-3 480 894
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 318	-205 122
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 894 334</b>	<b>-3 686 016</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 831 691</b>	<b>4 846 886</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 420 250	1 420 250
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 386 000	17 386 000
	Taxeringsvärde mark	16 451 000	16 451 000
		<b>33 837 000</b>	<b>33 837 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	32 000 000	32 000 000
	Lokaler	1 837 000	1 837 000
		<b>33 837 000</b>	<b>33 837 000</b>

<b>Not 7</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	1 602 417	0
		<b>1 602 417</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	56 487	56 487
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>56 487</b>	<b>56 487</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-56 487	-56 487
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-56 487</b>	<b>-56 487</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	7 505	7 212
	Skattefordran	33 198	33 770
	Klientmedel hos SBC	1 051 431	476 200
		<b>1 092 134</b>	<b>517 182</b>
<b>Not 10</b>	<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		<b>400</b>	<b>400</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Balkonger/altaner	0	10 250
		<b>0</b>	<b>10 250</b>

**Not 12 EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 112 439	0	0	2 112 439
Kapitaltillskott	1 195 050	0	0	1 195 050
Fond för yttre underhåll	540 017	252 000	-111 183	399 200
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 847 506</b>	<b>252 000</b>	<b>-111 183</b>	<b>3 706 689</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-452 349	-252 000	82 086	-282 435
Årets resultat	26 321	26 321	29 097	-29 097
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-426 027</b>	<b>-225 679</b>	<b>111 183</b>	<b>-311 532</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 421 479</b>	<b>26 321</b>	<b>0</b>	<b>3 395 157</b>

**Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	399 200	297 689
Reservering enligt stadgar	252 000	101 511
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-111 183	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>540 017</b>	<b>399 200</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
Nordea	0,460 %	1 000 000	0	2016-06-30
Nordea	0,650 %	1 749 570	0	2016-09-19
Nordea	0,650 %	2 000 000	0	2016-10-17
Nordea		0	1 249 570	
Nordea		0	500 000	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 749 570</b>	<b>1 749 570</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>4 749 570</b>	<b>1 749 570</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 749 570 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	33 000	33 000
	Sociala avgifter	10 368	10 368
	Ränta	3 291	1 291
	Förutbetalda avgifter och hyror	72 077	76 365
		<b>118 736</b>	<b>121 024</b>

## Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 27/3 2016

Maritza Åkerblom  
Ledamot

ROBIN SKANTZE  
SUPPLEANT

Martin Anneflod  
Ledamot

Björn Holmgren  
Ledamot

Hans Larsson  
Ledamot

Mikael Mellberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2016. Den avviker från standard-  
utformningen.

Stefan Johansson  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bergkristallen 18

org.nr 716408-7442

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Bergkristallen för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

### *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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder 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. 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.

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

### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella 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 för föreningen.

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 Bergkristallen 18 för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

#### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

#### *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 revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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


#### *Uttalanden*

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

#### *Upplysning*

Som framgår i förvaltningsberättelsen har aktiverats i balansräkningen kostnader för nybyggnad av loftgångsbalkonger samt återskapande av trapphus och portuppgång som enligt BENAR-2009:1 skall kostnadsföras i resultaträkningen.

Göteborg 2016-04-29

  
Stefan Johansson  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2016</b>	<b>Utfall 2015</b>	<b>Budget 2015</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	648 399	648 399	648 399
Hyror lokaler	255 653	255 653	255 765
Hyror parkering	25 028	25 028	25 060
Värmeintäkter	18 058	18 058	18 058
Gästlägenhet	1 000	900	1 000
Öresutjämning	0	11	0
	<b>948 138</b>	<b>948 048</b>	<b>948 282</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-65 000	-74 248	-69 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-5 063	-3 000
Snöröjning/sandning	-4 000	-4 539	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-4 000	-4 969	-5 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 718	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	-18 590	0
Gård	0	-3 644	0
Serviceavtal	-8 000	-7 755	-7 800
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 908	-2 000
	<b>-90 000</b>	<b>-122 433</b>	<b>-94 800</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Lokaler	0	0	-5 000
Lås	0	-477	0
VVS	0	-6 497	0
Elinstallationer	0	-2 437	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 825	-3 000
Hiss	0	0	-5 000
Tak	0	-8 837	0
	<b>-50 000</b>	<b>-23 073</b>	<b>-63 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-18 000	-17 332	-23 000
Värme	-180 000	-201 717	-210 000
Vatten	-32 000	-39 129	-32 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-27 984	-25 000
	<b>-255 000</b>	<b>-286 162</b>	<b>-290 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-26 500	-25 906	-25 500
Kabel-TV	-34 000	-33 576	-33 700
	<b>-60 500</b>	<b>-59 482</b>	<b>-59 200</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-46 283	-45 716	-45 716
	<b>-46 283</b>	<b>-45 716</b>	<b>-45 716</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 500	-1 800	-2 500
Revisionsarvode extern revisor	-15 500	-15 000	-11 500
Föreningskostnader	-3 000	-5 451	0
Styrelseomkostnader	-500	-424	-500
Förvaltningsarvode	-41 400	-40 020	-40 300
Administration	-3 500	-5 036	-3 500
Konsultarvode	0	-15 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-4 440	-5 000
	<b>-70 900</b>	<b>-87 171</b>	<b>-63 300</b>

<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode			
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-33 000	-33 000
	-10 400	-6 869	-5 000
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>-43 400</b>	<b>-39 869</b>	<b>-38 000</b>
Byggnad	-24 465	-24 465	-48 930
Förbättringar	-225 000	-183 853	-158 792
	<b>-249 465</b>	<b>-208 318</b>	<b>-207 722</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-865 548</b>	<b>-872 225</b>	<b>-861 738</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>82 590</b>	<b>75 823</b>	<b>86 544</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	96	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	29	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	293	0
Låneräntor	-41 000	-22 204	-30 000
Övriga räntekostnader	0	-11	0
Övriga finansiella kostnader	0	-27 705	0
	<b>-41 000</b>	<b>-49 502</b>	<b>-30 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>41 590</b>	<b>26 321</b>	<b>56 544</b>

### Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

### Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

### Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges  
BostadsrättsCentrum



#### FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ föra min talan och utöva min rösträtt.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

namnteckning

Förening \_\_\_\_\_ lägenhet nr \_\_\_\_\_