



**Årsredovisning**  
för  
**Brf Bergkristallen i Tynnered**  
769615-3225  
Räkenskapsåret  
2015

Styrelsen för Brf Bergkristallen i Tynnered får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2006-10-30 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2006-10-30.

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Kristin Hellström	styrelseledamot, ordförande
Lars Stockman	styrelseledamot, vice ordförande
Karl Erixon	styrelseledamot, kassör
Peter Johannesson	styrelseledamot, sekreterare
Tomas Gustavsson	styrelseledamot
Wandi Lundgren	styrelsesuppleant
Lennart Pettersson	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit elva protokollförda styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

### Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

### Valberedning

Gun Berglund	sammankallande
Thomas Andersson	
Mikael Hansen	



### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Tynnered 26:13 i Göteborgs kommun. Byggnaderna är uppförda 1967.

Fastighetens adress är Bergkristallgatan 20-48 i Västra Frölunda. På fastigheten har uppförts byggnad, omfattande 96 lägenheter. Därtill kommer 49 garageplatser samt 58 p-platser.

Av lägenheterna upplåts 10 st som hyresrätter vid verksamhetsårets utgång.

Den totala boytan utgör 7.475 m<sup>2</sup> och lokalarean 176 m<sup>2</sup>.

Marken innehas med tomrätt genom tomträttsavtal med Göteborgs Kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år t.o.m 2026-05-24 med årlig avgäld på 337.280 kr.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Hemförsäkring samt bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	9
	2 rok	42
	3 rok	30
	4 rok	15

### Föreningens ekonomi

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den löpande ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal från Revisorsringen Sverige AB.

Årets in- och utbetalningar	2015	2014
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>1 645 500</b>	<b>1 973 437</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	6 136 649	6 128 003
Finansiella intäkter	9 779	889
Förändring kortfristiga fordringar	0	85 835
Förändring kortfristiga skulder	0	0
	<b>6 146 428</b>	<b>6 214 727</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	4 832 169	4 160 857
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 133 382	1 463 553
Anskaffning anläggningstillgång	358 375	92 059
Förändring kortfristiga fordringar	316 112	0
Förändring kortfristiga skulder	15 381	608 192
Amortering av föreningens lån	276 791	218 003
	<b>6 932 211</b>	<b>6 542 664</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>- 785 783</b>	<b>- 327 937</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>859 717</b>	<b>1 645 500</b>

### Likviditetsbudget

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.



## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Verksamhet under året som gått

En större renovering av fasaden på fastigheten har utförts. Samtidigt gjordes reparationer på en del balkonger där det behövdes. Plattorna till entréerna har lagats, samt en förstärkning av tunneln vid uppgång 20 och entrén till ingång 40.

Vidare har vi haft två "städdagar" vår/höst, då vi har ordnat till det vid den s.k. "Trekanten" med bl.a. plantering av ett nytt vårdträd. Vi har också tagit bort samt ersatt 2 döda träd (Allén, baksidan 48). Sanden i alla sandlådor har bytts ut och det har skiftats hängkedjor med klämskydd, på samtliga barngångar.

Föreningen har införskaffat en ny tvättmaskin i tvättstugan på 40.

Det har installerats en ny UC (under central) med slutet system.

Nya luckor till taken har gjorts, samt kransat luckorna med skyddsräcken. Rökgasluckorna är utbytta och fungerar numer normalt.

Styrelsen har gått ut och begärt in offerter för arbete med skyddsräcken på taken. Det gäller fallskydd och snörasskydd.

En fläkt har lagats för huskropp 40 48.

Clean-pipe har gjort en grundlig högtrycksspolning av avloppsrör och stammar.

Under senare delen av året, lade vi om ett av våra större lån hos SBAB och fick en bra ränta på 1,65 % under fem (5) år, samt ett av de mindre lånen har låsts hos Stads Hypotek till en 1,09 % ränta under 3 år.

Styrelsen vill tacka alla som har ställt upp och hjälpt till med lite arbeten under året och hoppas att det skall bli ett bra år 2016.

## Medlemsinformation

Föreningens 86 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 117 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 116.

Under året har 12 överlåtelse- ägt rum inom föreningen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter utgår enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning TKr	6 137	6 128	6 140	5 973
Resultat efter finansiella poster Tkr	-1 297	-942	463	-141
Soliditet %	48,77	49,23	49,30	49,90
Fastighetens bokförda värde/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	13 521	13 704	13 900	12 954
Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	6 905	6 942	6 972	6 725
Genomsnittlig skuldränta %	2,20	2,75	3,48	4,07
Fastighetens belåningsgrad %	51	51	50	52
Elkostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	22	24	24	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	122	125	145	132
Va-kostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	28	33	32	30

Soliditeten anger hur stor del av de totala tillgångarna som har finansieras med eget kapital. Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 098 980
årets förlust	-1 296 785
	<b>-5 395 765</b>
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	203 000
i ny räkning överföres	-5 598 765
	<b>-5 395 765</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 119 822	6 071 957
Övriga rörelseintäkter	3	16 827	56 046
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 136 649</b>	<b>6 128 003</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-3 019 876	-1 965 921
Driftskostnader	5	-1 574 509	-1 744 185
Förvaltningskostnader	6	-106 077	-332 307
Personalkostnader	7	-131 707	-118 444
Avskrivningar		-1 477 662	-1 446 724
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 309 831</b>	<b>-5 607 581</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-173 182</b>	<b>520 422</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		9 779	889
Räntekostnader		-1 133 382	-1 463 553
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 123 603</b>	<b>-1 462 664</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 296 785</b>	<b>-942 242</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 296 785</b>	<b>-942 242</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 296 785</b>	<b>-942 242</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	101 072 716	102 438 776
Maskiner och inventarier	9	64 567	63 433
Fastighetsinstallationer	10	577 418	331 779
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>101 714 701</b>	<b>102 833 988</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>101 714 701</b>	<b>102 833 988</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		140 382	6 492
Övriga fordringar		225 543	86 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		230 170	186 539
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>596 095</b>	<b>279 983</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		859 717	1 645 500
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>859 717</b>	<b>1 645 500</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 455 812</b>	<b>1 925 483</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 170 513</b>	<b>104 759 471</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 228 758	53 228 758
Upplåtelseavgifter		2 240 293	2 240 293
Underhållsfond		203 000	466 450
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 672 051</b>	<b>55 935 501</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 098 980	-3 420 187
Årets resultat		-1 296 785	-942 242
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 395 765</b>	<b>-4 362 429</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 276 286</b>	<b>51 573 072</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	51 335 772	51 672 667
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 335 772</b>	<b>51 672 667</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristigt lån	12	281 976	221 872
Leverantörsskulder		554 970	489 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	721 509	802 158
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 558 455</b>	<b>1 513 732</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 170 513</b>	<b>104 759 471</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		53 000 000	53 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	5 år
Byggnadsinstallationer	5-10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015	2014
Årsavgifter medlemmar	5 118 805	5 073 791
Hyresintäkter bostäder	605 707	596 342
Hyresintäkter garage	313 457	320 935
Hyresintäkter förråd	51 854	50 889
Hyresintäkt lokaler	30 000	30 000
	<b>6 119 823</b>	<b>6 071 957</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Överlåtelseavgifter	2 224	13 324
Pantsättningsavgifter	10 669	5 776
Övriga intäkter	3 934	36 946
	<b>16 827</b>	<b>56 046</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt/-avgift	119 328	116 832
Fastighetsförsäkring	76 213	73 992
Reparationer fastighet	320 064	367 781
Underhåll fastighet	1 598 197	715 331
Fastighetsskötsel	557 496	346 667
Jour-/bevakningskostnader	11 298	8 038
Tomträttsavgäld	337 280	337 280
	<b>3 019 876</b>	<b>1 965 921</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2015	2014
El	167 486	181 809
Fjärrvärme	911 743	931 323
Vatten/Avlopp	206 774	243 235
Sophämtning/återvinning	117 534	122 246
Kabel-TV	53 432	53 432
Samfällighetsförening	117 540	212 140
	<b>1 574 509</b>	<b>1 744 185</b>

### Not 6 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Datakommunikation/Web	4 181	4 256
Kundförluster och ersättningar	-71 435	185 744
Revisionskostnader	14 000	18 875
Ekonomisk förvaltning	124 488	108 896
Konsultarvoden	22 222	1 584
Föreningsavgifter	7 110	7 110
Administrativa kostnader	5 511	5 842
	<b>106 077</b>	<b>332 307</b>

### Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2015	2014
<b>Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode styrelse och andra ersättningar	89 000	94 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	27 582	24 444
Ersättningar	15 125	0
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>131 707</b>	<b>118 444</b>

### Not 8 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 509 852	106 509 852
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>106 509 852</b>	<b>106 509 852</b>
Ingående avskrivningar	-4 071 076	-2 705 016
Årets avskrivningar	-1 366 060	-1 366 060
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 437 136</b>	<b>-4 071 076</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>101 072 716</b>	<b>102 438 776</b>

Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	16 000 000
	<b>56 000 000</b>	<b>56 000 000</b>

**Not 9 Maskiner och inventarier**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	302 010	302 010
Inköp	45 875	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>347 885</b>	<b>302 010</b>
Ingående avskrivningar	-238 577	-193 524
Årets avskrivningar	-44 741	-45 053
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-283 318</b>	<b>-238 577</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 567</b>	<b>63 433</b>

**Not 10 Fastighetsinstallationer**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	519 540	427 481
Inköp	312 500	92 059
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>832 040</b>	<b>519 540</b>
Ingående avskrivningar	-187 761	-152 150
Årets avskrivningar	-66 861	-35 611
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-254 622</b>	<b>-187 761</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>577 418</b>	<b>331 779</b>

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 228 758	2 240 293	466 450	-3 420 188	-942 242
Disposition av föregående års resultat:			-263 450	-678 792	942 242
Årets resultat					-1 296 785
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>53 228 758</b>	<b>2 240 293</b>	<b>203 000</b>	<b>-4 098 980</b>	<b>-1 296 785</b>

### Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	1,62	2020-09-18	15 876 658	15 939 473
Stadshypotek	1,24	2019-10-30	14 997 500	14 997 500
Stadshypotek	1,09	2018-12-30	1 980 000	2 000 000
Stadshypotek	4,22	2017-03-30	15 397 590	15 557 566
Stadshypotek	1,72	2016-12-01	3 366 000	3 400 000
			<b>51 617 748</b>	<b>51 894 539</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			281 976	221 872

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna arvode styrelse, löner & andra ersättningar	19 877	0
Upplupna räntekostnader	37 540	56 836
Förutbetalda avgifter/hyror	443 611	500 872
Upplupen värmekostnad	115 900	140 953
Upplupen elkostnad	14 843	16 489
Göteborgs Kretslopp	21 000	19 500
Revisionsarvode	20 000	25 000
Revisorsringen	40 528	39 918
Övriga upplupna skulder	8 210	2 590
	<b>721 509</b>	<b>802 158</b>


Brf Bergkristallen i Tynnered  
Org.nr 769615-3225

12 (12)

Göteborg den 19 april 2016

  
Kristin Hellström

  
Lars Stockman


  
Karl Erixon

  
Thomas Gustavsson

  
Peter Johannesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 MAJ 2016

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

  
Helene Elonson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Bergskristallen i Tynnered, org. nr 769615-3225

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Bergskristallen i Tynnered 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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Bergskristallen i Tynnered 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*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Göteborg 2016-05-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helen E Jonsson  
Auktoriserad revisor