

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen 6 maj

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-17 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Lars Stefan Edström	Ledamot
Cajsa Alexandra Nicklasson	Ledamot
Lars Mikael Svensson	Ledamot

Lars Christer Asklund	Suppleant
Bengt Folke Erlandsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Anders Persson	Ordinarie Extern	AEP Bostadsrevision AB
----------------	------------------	------------------------

#### Valberedning

Birgitta Ahltorp	Sammanställande
Aida Kalnins	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-24.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gråbröder 2	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

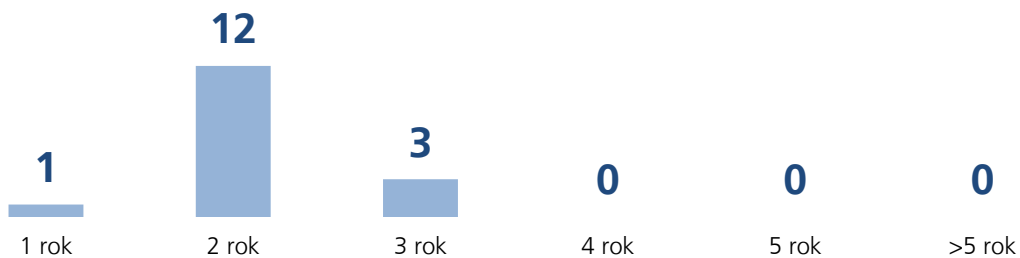
Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 605 m<sup>2</sup>, varav 1 475 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 130 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 2 affärslokaler med hyresrätter, 1 lägenhet med hyresrätt samt 15 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	45 m <sup>2</sup>	2019
restaurang	85 m <sup>2</sup>	2019

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Renovering av takfönster	2017
Byte av värmväxlare	2017
Nytt cykelskydd på innergård	2016
Utbyte av akustiktak i restaurangens matsal och kök	2015
Renovering av altan med nytt golv och nytt fönsterparti	2015
Renovering av springbrunn	2015
Målning av samtliga tak samt fasad mot gatan. Förbättring av fasadfärg på gathusets gårdsidor.	2014
Byte till fönster med aluminiumklädd utsida, ej gatufasadens	2014 - 2015
Målning av gatufasadens fönster	2012
Lagning och målning av fönster mot gårdssidan	2010
Renovering av ventilationssystem	2009 - 2011
Kalkavfärgning av fasader åt gårdssidan	2009
Renovering av vämesystemet	2008
Lagning och målning av fönster	2006
Målning av gathusets trappuppgång	2005
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Renovering av hiss	2019

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	CYMKO
TV Bredband	COM HEM
Serviceavtal hiss	KONE
Serviceavtal fjärrvärme	EON
Kontroll- och serviceavtal brandventilatorer	Icopal

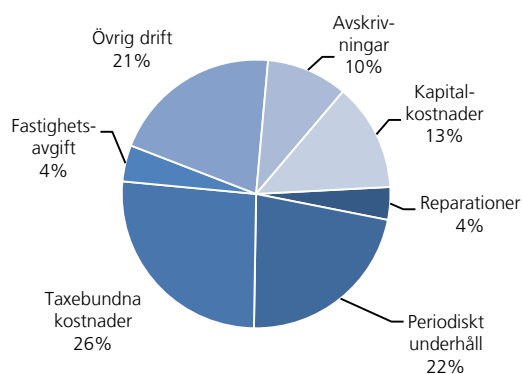
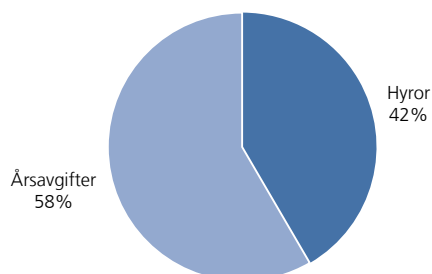
## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>638 131</b>	<b>356 298</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 134 901	1 133 476
Finansiella intäkter	14	87
Ökning av kortfristiga skulder	7 488	60 342
	<b>1 142 403</b>	<b>1 193 905</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	850 817	739 687
Finansiella kostnader	142 451	120 526
Ökning av kortfristiga fordringar	30 149	48 860
Minskning av långfristiga skulder	141 000	3 000
	<b>1 164 417</b>	<b>912 073</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>616 116</b>	<b>638 131</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-22 014</b>	<b>281 833</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 1 315 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 räkenskapsåret

Under året har värmeväxlare (fjärrvärme) bytts ut, samt ett fönstertak, allt enligt plan.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st  
Medlemslokaler: 2 st  
Överlåtelser under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	447	450	487	0
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 809	1 783	1 804	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 233	7 328	7 997	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	26	25	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	101	96	78	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	24	22	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	89	75	94	0
Soliditet (%)	60	60	60	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	35	166	-134	0
Nettoomsättning (tkr)	1 130	1 130	1 125	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 475 m<sup>2</sup> bostäder och 130 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar 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	16 177 164	0	0	16 177 164
Upplåtelseavgifter	2 061 092	0	0	2 061 092
Fond för yttre underhåll	356 502	83 253	-134 404	407 653
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>18 594 758</b>	<b>83 253</b>	<b>-134 404</b>	<b>18 645 909</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 827 338	-83 253	300 710	-2 044 795
Årets resultat	34 603	34 603	-166 306	166 306
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 792 735</b>	<b>-48 650</b>	<b>134 404</b>	<b>-1 878 489</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 802 023</b>	<b>34 603</b>	<b>0</b>	<b>16 767 420</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	34 603
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 744 085
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-83 253</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 792 735</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>-1 792 735</b></u>
----------------------------------	--------------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 130 044	1 130 191
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 857	3 285
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 134 901</b>	<b>1 133 476</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-704 189	-647 197
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 767	-66 488
Personalkostnader	Not 6	-26 861	-26 001
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-107 044	-107 044
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-957 861</b>	<b>-846 731</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>177 040</b>	<b>286 745</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 451	-120 526
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 437</b>	<b>-120 439</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>34 603</b>	<b>166 306</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>34 603</b>	<b>166 306</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	27 137 235	27 244 279
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>27 137 235</b>	<b>27 244 279</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>27 137 235</b>	<b>27 244 279</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	646 308	638 174
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>646 308</b>	<b>638 174</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>646 308</b>	<b>638 174</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>27 783 543</b>	<b>27 882 453</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 238 256	18 238 256
Fond för yttre underhåll	Not 10	356 502	407 653
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 594 758</b>	<b>18 645 909</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 827 338	-2 044 795
Årets resultat		34 603	166 306
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 792 735</b>	<b>-1 878 489</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 802 023</b>	<b>16 767 420</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	10 668 400	10 806 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 668 400</b>	<b>10 806 400</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	0	3 000
Leverantörsskulder		39 474	40 069
Skatteskulder		93 248	91 406
Övriga skulder		42 757	42 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	137 641	131 817
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>313 121</b>	<b>308 632</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 783 543</b>	<b>27 882 453</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	167 år	167 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	658 812	663 734
Hyror bostäder	137 784	137 784
Hyror lokaler momspliktiga	325 448	318 572
Hyror förråd	6 000	4 800
Kabel-TV intäkter	720	1 200
Vattenintäkter	1 275	1 275
Elintäkter	0	2 830
Öresutjämning	4	-4
	<b>1 130 044</b>	<b>1 130 191</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga intäkter	4 857	3 285
	<b>4 857</b>	<b>3 285</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	24 349
	Fastighetsskötsel beställning	3 216	7 360
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 593	6 465
	Snöröjning/sandning	21 640	14 064
	Städning entreprenad	0	19 424
	Städning enligt beställning	1 000	2 332
	Mattvätt/Hyrmattor	0	3 331
	Sotning	0	4 409
	Hissbesiktning	1 401	1 351
	Gemensamma utrymmen	4 313	197
	Sophantering	2 686	0
	Gård	2 101	1 483
	Serviceavtal	3 893	3 743
	Förbrukningsmateriel	860	6 840
	Brandskydd	891	1 239
	Fordon	170	0
		<b>51 765</b>	<b>96 587</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	5 804	0
	Brf Lägenheter	0	11 888
	Lokaler	747	1 421
	Tvättstuga	5 849	613
	Entré/trapphus	0	3 852
	Lås	0	8 199
	VVS	16 496	750
	Värmeanläggning/undercentral	0	738
	Ventilation	2 921	5 213
	Hiss	10 178	12 118
	Tak	0	8 916
	Skador/klotter/skadegörelse	1 839	0
		<b>43 833</b>	<b>53 708</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	34 455
	Gemensamma utrymmen	0	33 699
	Tvättstuga	0	66 250
	Värmeanläggning	166 037	0
	Fönster	77 500	0
		<b>243 537</b>	<b>134 404</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	43 098	41 218
	Värme	161 378	154 535
	Vatten	44 524	38 395
	Sophämtning/renhållning	40 032	34 864
		<b>289 031</b>	<b>269 012</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	16 168	29 593
	Kabel-TV	12 405	18 095
		<b>28 573</b>	<b>47 688</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>47 450</b>	<b>45 798</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>704 189</b>	<b>647 197</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Medlemsinformation	0	592
	Tele- och datakommunikation	815	2 588
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	8 302	7 993
	Föreningskostnader	9 769	6 272
	Styrelseomkostnader	1 555	1 655
	Fritids- och trivselkostnader	2 766	4 840
	Förvaltningsarvode	89 112	28 038
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 000
	Administration	3 326	2 413
	Konsultarvode	0	5 977
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 120	4 120
		<b>119 767</b>	<b>66 488</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	22 400	22 150
	Sociala kostnader	4 461	3 851
		<b>26 861</b>	<b>26 001</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	107 044	107 044
		<b>107 044</b>	<b>107 044</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 318 500	28 318 500
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 318 500</b>	<b>28 318 500</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 074 221	-967 177
	Årets avskrivningar enligt plan	-107 044	-107 044
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 181 265</b>	<b>-1 074 221</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>27 137 235</b>	<b>27 244 279</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 477 845	10 477 845
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 083 000	16 083 000
	Taxeringsvärde mark	11 668 000	11 668 000
		<b>27 751 000</b>	<b>27 751 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	25 200 000	25 200 000
	Lokaler	2 551 000	2 551 000
		<b>27 751 000</b>	<b>27 751 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	30 192	43
	Klientmedel hos SBC	616 116	638 131
		<b>646 308</b>	<b>638 174</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	407 653	322 000
	Reservering enligt stadgar	83 253	85 653
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-134 404	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>356 502</b>	<b>407 653</b>

<b>Not 11</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SEB	0,910 %	1 000 000	1 000 000	2019-10-28
SEB	0,710 %	0	141 000	2017-05-28
SEB	0,840 %	3 000 000	3 000 000	2018-11-28
Swedbank	1,600 %	6 668 400	6 668 400	2020-08-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 668 400</b>	<b>10 809 400</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-3 000	
		<b>10 668 400</b>	<b>10 806 400</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 668 400 kr.

<b>Not 12</b> STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	18 300 000	18 300 000

<b>Not 13</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Arvoden	22 400	22 150
Sociala avgifter	7 038	6 867
Ränta	3 523	4 050
Avgifter och hyror	104 680	98 750
Förutbetalda avgifter och hyror	0	0
	<b>137 641</b>	<b>131 817</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den / 2018

Lars Stefan Edström  
Ledamot

Cajsa Alexandra Nicklasson  
Ledamot

Lars Mikael Svensson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Anders Persson  
Auktoriserad revisor