

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13

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 2011 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske 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 att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjade utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-09 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Johan Eliasson

Ordförande

Lämnade styrelsen Jan 2016

Sandra Persson

Vice ordförande

TF ordförande från Jan 2016

Frank Kezerle

Ledamot

Nancy Grønnemark Castro

Ledamot

Magnus Schou Vassbotn

Ledamot

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sandra Persson, Frank Kezerle, Nancy Grønnemark Castro och Magnus Schou Vassbotn.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Arne Loyd

Ordinarie Extern

Revision utbildning

### Valberedning

Emma Steinholtz  
Dijana Terzic

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-24.  
Extra föreningsstämma hölls 2015-10-25. Extra stämma med anledning av byte av revisor.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÄRNHEM 13	2011	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

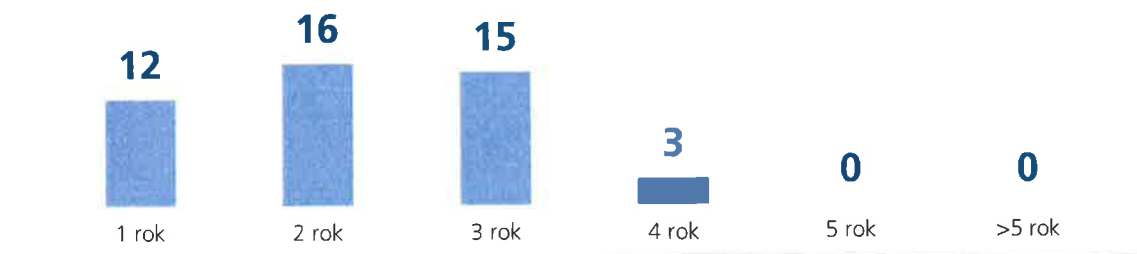
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 254 m<sup>2</sup>, varav 2 118 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 136 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Piercingstudo	19 m <sup>2</sup>	2019-01-01
Tatueringsstudio	35 m <sup>2</sup>	2018-01-01
Massage	66 m <sup>2</sup>	2016-08-01

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av ventilationssystem i tvättstuga 1 och 2	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tak	2016	2016-2017

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

Ekonomisk Förvaltning	Servicom t.o.m. 2015-11-30/SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB fr.o.m. 2015-12-01.
Bredband och TV	Bredbandsbolaget

### Föreningens ekonomi

#### 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

### Händelser efter året

Fastighetens tak i behov av renovering. Tidigare ägare av fastigheten (Imperia Invest) ska enligt avtal stå för renovering.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	872	823
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 389	791
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 527	12 527
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	127
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	290	330
Soliditet (%)	62	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-106	-359
Nettoomsättning (tkr)	2 058	1 867

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 118 m<sup>2</sup> bostäder och 136 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-105 858
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-525 264
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 260
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-692 382</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

50 000  
**-642 382**

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	2 058 245	1 867 098
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 058 245</b>	<b>1 867 098</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 2	-883 676	-624 222
Övriga externa kostnader	Not 3	-94 946	-272 855
Personalkostnader	Not 4	-39 426	-4 829
Avskrivningar	Not 5	-491 930	-577 970
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 509 978</b>	<b>-1 479 875</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>548 267</b>	<b>387 223</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-654 135	-743 807
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-654 126</b>	<b>-743 493</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-105 858</b>	<b>-356 270</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 6	71 821 571	72 313 501
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>71 821 571</b>	<b>72 313 501</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>71 821 571</b>	<b>72 313 501</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar	6 211	38 081	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 7	912 484	0
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 8	0	14 439
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>918 695</b>	<b>52 520</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>	<b>158 489</b>	<b>580 098</b>	
Kassa och bank	158 489	580 098	
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>158 489</b>	<b>580 098</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 077 184</b>	<b>632 619</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>72 898 755</b>	<b>72 946 120</b>	

## Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		46 120 000	46 120 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	61 260	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>46 181 260</b>	<b>46 120 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-586 524	-168 994
Årets resultat		-105 858	-356 270
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-692 383</b>	<b>-525 264</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 488 877</b>	<b>45 594 736</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	26 533 000	26 533 000
Övriga långfristiga skulder		400 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 933 000</b>	<b>26 533 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		163 988	23 320
Skatteskulder		137 560	132 643
Övriga skulder		27 120	586 914
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	148 210	75 507
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>476 878</b>	<b>818 384</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 898 755</b>	<b>72 946 120</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	28 550 000	28 550 000
<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 i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Byggnader	120 år	100 år
Trädgård	10 år	10 år

<b>Not 1</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Årsavgifter	1 846 472	1 743 693
	Hyror lokaler	188 962	107 629
	Överlåtelse/pantsättning	22 811	15 770
	Öresutjämning	0	6
		<b>2 058 245</b>	<b>1 867 098</b>



<b>Not 2</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	121 876	4 028
	Städning enligt beställning	1 125	0
	Förbrukningsmateriel	21 195	0
	Fordon	1 840	0
		<b>146 036</b>	<b>4 028</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	28 417	82 249
	Gemensamma utrymmen	46 920	0
	Lås	7 409	0
	VVS	5 163	0
	Elinstallationer	25 892	0
		<b>113 801</b>	<b>82 249</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hus kropp utvändigt	50 000	0
		<b>50 000</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	52 805	54 320
	Värme	250 291	285 765
	Vatten	100 609	78 114
	Sophämtning/renhållning	42 508	40 151
		<b>446 213</b>	<b>458 350</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	16 672	12 381
	Bredband	38 176	0
		<b>54 848</b>	<b>12 381</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>72 778</b>	<b>67 214</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>883 676</b>	<b>624 222</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Tele- och datakommunikation	7 582	20 132
	Hysesförluster	0	34 044
	Föreningskostnader	498	560
	Styrelseomkostnader	1 152	0
	Förvaltningsarvode	66 728	196 560
	Administration	1 279	1 000
	Korttidsinventarier	5 444	22 048
	Konsultarvode	12 263	0
	Övriga driftkostnader	0	-1 489
		<b>94 946</b>	<b>272 855</b>

<b>Not 4</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 000	4 829
	Sociala kostnader	9 426	0
		<b>39 426</b>	<b>4 829</b>
<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	491 680	577 720
	Markanläggning	250	250
		<b>491 930</b>	<b>577 970</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	73 050 752	72 986 852
	Nyanskaffningar	0	63 900
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>73 050 752</b>	<b>73 050 752</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-737 251	-159 281
	Årets avskrivningar enligt plan	-491 930	-577 970
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 229 181</b>	<b>-737 251</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>71 821 571</b>	<b>72 313 501</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 253 601	15 253 601
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 480 000	14 480 000
	Taxeringsvärde mark	5 940 000	5 940 000
		<b>20 420 000</b>	<b>20 420 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	19 200 000	19 200 000
	Lokaler	1 220 000	1 220 000
		<b>20 420 000</b>	<b>20 420 000</b>
<b>Not 7</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	5	0
	Klientmedel hos SBC	912 479	0
		<b>912 484</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	0	14 439
		<b>0</b>	<b>14 439</b>

<b>Not 9</b>	<b>EGET KAPITAL</b>			
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
	Inbetalda insatser	46 120 000	0	46 120 000
	Fond för yttre underhåll	61 260	61 260	0
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>46 181 260</b>	<b>61 260</b>	<b>0</b>
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>46 181 260</b>	<b>61 260</b>	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
	Balanserat resultat	-586 524	-61 260	-356 270
	Årets resultat	-105 858	-105 858	356 270
	<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-692 383</b>	<b>-167 118</b>	<b>0</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>45 488 877</b>	<b>-105 858</b>	<b>0</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>45 488 877</b>	<b>-105 858</b>	<b>0</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>45 488 877</b>	<b>-105 858</b>	<b>45 594 736</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	61 260	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>61 260</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2015-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Ålandsbanken	2,720 %	8 844 333	8 844 333	2018-01-31
	Ålandsbanken	3,070 %	8 844 333	8 844 333	2018-01-31
	Ålandsbanken	2,700 %	8 844 334	8 844 334	2018-01-31
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 533 000</b>	<b>26 533 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>26 533 000</b>	<b>26 533 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 533 000 kr.

<b>Not 12</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Arvoden	30 000	0
	Sociala avgifter	9 426	0
	Ränta	1 511	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	107 273	0
	Övriga upplupna kostnader	0	75 507
		<b>148 210</b>	<b>75 507</b>

## Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 4 / 6 2016



Sandra Persson  
*Vice ordförande*



Frank Kezerle  
*Ledamot*



Nancy Grønnemark Castro  
*Ledamot*



Magnus Schou Vassbotn  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 6 2016



Arne Loyd  
*Extern revisör*

REVISION UTBILDNING HB  
Fänkalsvägen 32  
230 30 OXIE

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Värnhem 13  
Org nr: 769623-0312

Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Värnhem 13**, Malmö för år 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av bokslutet. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsbokslutet samt att utvärdera den samlade informationen i bokslutet. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med Bokföringslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med Bokföringslagen.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Oxie den 11 juni 2016

Arne Loyd  
Civ.ek Revisor

REVISION UTBILDNING AB  
Fänkålsvägen 32  
230 30 OXIE