

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer längre fram 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande 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

Mats Dennis Andersson	Ledamot
Nancy Grønnemark Castro	Ledamot
Frank Kezerle	Ledamot
Magnus Schou Vassbotn	Ledamot

Emil Magnus August Magnusson	Suppleant
Anders Sebastian Noring	Suppleant
Lotta Jane Gunni Kristina Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Arne Loyd	Ordinarie Extern	Revision utbildning
-----------	------------------	---------------------

Valberedning

Emma Steinholtz
Dijana Terzic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VÅRNHEM 13	2011	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

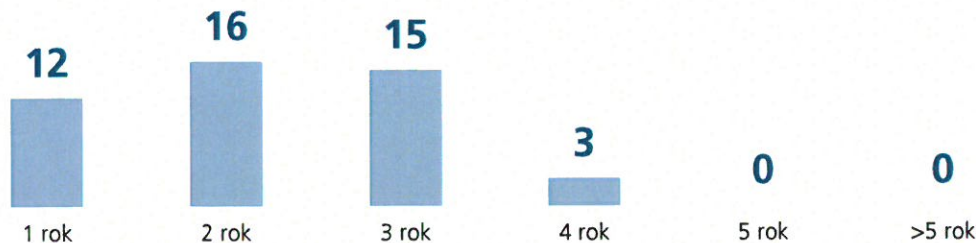
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 254 m², varav 2 118 m² utgör lägenhetsyta och 136 m² 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 ²	2019-01-01
Tatueringsstudio	35 m ²	2018-01-01
Ledig	33 m ²	

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Total renovering av hörnlokal inkl nya fönster vid Vårgatan 3 samt nytt pentry, wc, element, belysning, målning, städning	2016 - 2017	Nödvändigt
Belysning i källaren	2016	Viktigt
Provisorisk tätning av skadat tak	2016 - 2017	Nödvändigt
Igengjutning av golv från Tatueringstudio och thai lokal i källaren	2016 - 2017	Viktigt
Rivning, sanering och bortkörning av asbesttank från källaren	2016	Nödvändigt
Back up EL till entréportar	2016	Nödvändigt
Rensning av alla dagvattenledningar	2016	Nödvändigt
Cykelskyltar monteras, utrymningsskyltar i garage	2016	Viktigt
Dokumentskåp	2016	Viktigt

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovera felaktigt tätskikt hos en bostadsrättsinnehavares badrum	2017	Nödvändigt
Renovering av tak	2017-2018	2017-2018
Total renovering av tätskikt i trädgård	2018	Nödvändigt
Åtgärda ojämna plattor framför Vårgatan 3	2019	Säkerhet dränering
Dränering runt om garaget	2020	Nödvändigt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

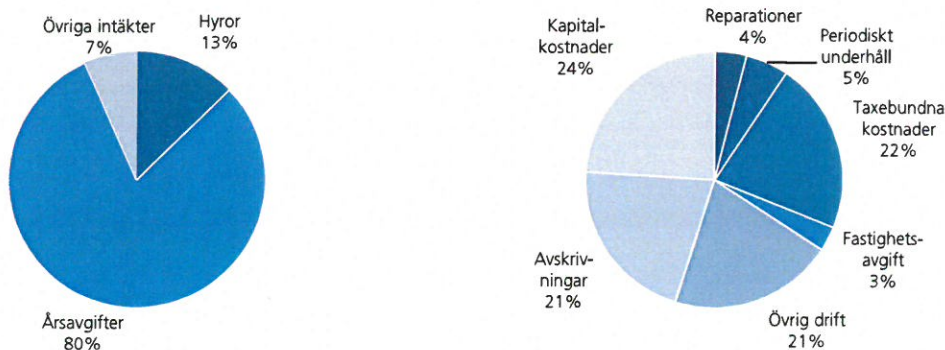
Vi jobbar på att sänka föreningens fasta kostnader och vill, så fort vinden är 100% ägd av föreningen (exploateringsavtal med Imperia upphört), ta in nya offerter för banklånen. Detta för att få lägre ränta på våra lån och därmed få ned räntekostnaderna för föreningen. SBAB hade som krav att föreningen måste äga vinden till 100% för att ge oss den ränta vi förhandlat fram genom offert. Föreningen har i dagsläget rörlig ränta hos Ålandsbanken, så vi står fria till att förhandla med andra banker.

Föreningen har för året 2017, tecknat gemensam Brf-tilläggsförsäkring för samtliga medlemmar.

Vi har ingått fastprisavtal på porttelefonen med Telia på 299kr i månaden från och med februari 2017, som kommer att sänka kostnaden för porttelefonen med flera tusen kr per år jämfört med tidigare.

Det pågår förhandling om elavtal, för att få lägre elkostnad.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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

- Grundvatten grop i värmecentral 1x1x1 (Bygg4s).
- Back upp EL till entréporterna (Assemblin).
- Dokumentskåp & cykelskyltar monterades + utrymningsskylt på insidan av garageport.
- Planera flyttning av folk som har förråd under Thaibutiken och precis bakom (info lapp på deras förråd och i trapphusets tavla).
- Montera belysning till nya förrådsområdet.
- Avspärrning av källare och rivning, sanering samt bortkörning av asbest tank (Bygg4s).
- Ingjutning av hål/valv från gamla Thaibutiken till källare (Bygg4s).
- Renovering av hörnbutiken. Återställning av fönster, riva plåt, riva ut och återställa med nytt; kök, wc, tvättställ, kakel, golv, målning och eventuell belysning. (Bygg4s + 2 offerter, Malmö plåt, City-glas, VVS punkten)
- Planering för aktivitetsdag i höst 10 Kubik, (SUEZ) och upprätta alla aktiviteter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62 st
Tillkommande medlemmar: 14 st
Avgående medlemmar: 13 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	756	872	823
Hyror/m ² hyresrättsyta	728	1 389	791
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 527	12 527	12 527
Elkostnad/m ² totalyta	24	23	24
Värmekostnad/m ² totalyta	139	111	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	45	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	246	290	330
Soliditet (%)	62	62	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-323	-106	-356
Nettoomsättning (tkr)	1 984	2 058	1 867

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 118 m² bostäder och 136 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	46 120 000	0	0	46 120 000
Fond för yttre underhåll	97 860	86 600	-50 000	61 260
S:a bundet eget kapital	46 217 860	86 600	-50 000	46 181 260
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-728 983	-86 600	-55 858	-586 524
Årets resultat	-323 392	-323 392	105 858	-105 858
S:a ansamlad förlust	-1 052 374	-409 992	50 000	-692 383
S:a eget kapital	45 165 486	-323 392	0	45 488 877

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-323 392
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-642 382
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 600
summa balanserat resultat	-1 052 374

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 052 374
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 983 765	2 058 245
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 993	0
Summa rörelseintäkter		1 985 758	2 058 245
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 043 506	-883 676
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 696	-94 946
Personalkostnader	Not 6	-32 856	-39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-489 813	-491 930
Summa rörelsekostnader		-1 754 870	-1 509 978
RÖRELSERESULTAT		230 888	548 267
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		210	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 490	-654 135
Summa finansiella poster		-554 280	-654 126
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-323 392	-105 858
ÅRETS RESULTAT		-323 392	-105 858

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	71 331 758	71 821 571
Summa materiella anläggningstillgångar		71 331 758	71 821 571
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 331 758	71 821 571
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		32 426	6 211
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 235 890	912 484
Summa kortfristiga fordringar		1 268 316	918 695
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		23 103	158 489
Summa kassa och bank		23 103	158 489
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 291 419	1 077 184
SUMMA TILLGÅNGAR		72 623 177	72 898 755

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 120 000	46 120 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	97 860	61 260
Summa bundet eget kapital		46 217 860	46 181 260
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-728 983	-586 524
Årets resultat		-323 392	-105 858
Summa fritt eget kapital		-1 052 374	-692 383
SUMMA EGET KAPITAL		45 165 486	45 488 877
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	26 533 000	26 533 000
Övriga långfristiga skulder		400 000	400 000
Summa långfristiga skulder		26 933 000	26 933 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		162 875	163 988
Skatteskulder		142 346	137 560
Övriga skulder		27 408	27 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	192 062	148 210
Summa kortfristiga skulder		524 691	476 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 623 177	72 898 755

Tilläggsupplysningar

Belopp 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.

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	2016	2015
Byggnader	120 år	120 år
Trädgård	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 601 220	1 846 472
Hyror lokaler	98 991	188 962
Hyror parkering	151 941	0
Bredbandsintäkter	112 932	0
Trappstädnings-/Städavgifter	6 300	0
Överlåtelse/pantsättning	0	22 811
Avgift andrahandsuthyrning	12 381	0
Öresutjämning	0	0
	1 983 765	2 058 245

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	1 093	0
Övriga intäkter	900	0
	1 993	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	90 000	121 876
	Städning enligt beställning	7 000	1 125
	Garage	188	0
	Förbrukningsmateriel	0	21 195
	Fordon	0	1 840
		97 188	146 036
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 237	28 417
	Gemensamma utrymmen	0	46 920
	Tvättstuga	3 332	0
	Källare	7 540	0
	Entré/trapphus	3 000	0
	Lås	2 364	7 409
	VVS	27 999	5 163
	Elinstallationer	17 844	25 892
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 073	0
	Tak	6 015	0
	Garage/parkering	6 408	0
	Skador/klotter/skadegörelse	445	0
		91 257	113 801
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	85 625	0
	Värmeanläggning	37 900	0
	Huskropp utvändigt	0	50 000
		123 525	50 000
	Taxebundna kostnader		
	El	54 374	52 805
	Värme	313 151	250 291
	Vatten	87 428	100 609
	Sophämtning/renhållning	45 049	42 508
	Grovsopor	2 494	0
		502 497	446 213
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 966	16 672
	Bredband	128 105	38 176
		156 071	54 848
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 968	72 778
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 043 506	883 676

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	3 063	0
	Tele- och datakommunikation	14 173	7 582
	Juridiska Åtgärder	52 500	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	1 290	0
	Revisionsarvode extern revisor	3 500	0
	Föreningskostnader	3 360	498
	Styrelseomkostnader	0	1 152
	Förvaltningsarvode	58 000	66 728
	Administration	7 004	1 279
	Korttidsinventarier	14 255	5 444
	Konsultarvode	31 126	12 263
		188 696	94 946

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	30 000
	Sociala kostnader	7 856	9 426
		32 856	39 426

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	489 563	491 680
	Markanläggning	250	250
		489 813	491 930

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 050 752	73 050 752
	Utgående anskaffningsvärde	73 050 752	73 050 752
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 229 181	-737 251
	Årets avskrivningar enligt plan	-489 813	-491 930
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 718 994	-1 229 181
	Planenligt restvärde vid årets slut	71 331 758	71 821 571
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 253 601	15 253 601
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 120 000	14 480 000
	Taxeringsvärde mark	10 744 000	5 940 000
		28 864 000	20 420 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 400 000	19 200 000
	Lokaler	1 464 000	1 220 000
		28 864 000	20 420 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	9 858	0
	Skattekonto	68 929	5
	Klientmedel hos SBC	1 157 103	912 479
		1 235 890	912 484
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	61 260	0
	Reservering enligt stadgar	86 600	61 260
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-50 000	0
	Vid årets slut	97 860	61 260

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Ålandsbanken	2,050 %	8 844 334	8 844 334	2018-01-31
Ålandsbanken	2,050 %	8 844 333	8 844 333	2018-01-31
Ålandsbanken	2,050 %	8 844 333	8 844 333	2018-01-31
Summa skulder till kreditinstitut		26 533 000	26 533 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		26 533 000	26 533 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	28 550 000	28 550 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I dagsläget är vi i förhandlingsprocess med Imperia Invest angående vinden och köp av byggrätt till vindslägenheter.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
Ränta	1 511	1 511
Förutbetalda avgifter och hyror	151 125	107 273
	192 062	148 210

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2017

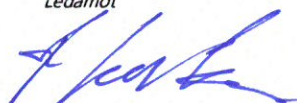
Mats Dennis Andersson
Ledamot




Nancy Solange Grønnemark Castro
Ledamot



Frank Kezerle
Ledamot



Magnus Schou Vassbotn
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Arne Loyd
Extern revisor

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 2016. 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 revisionssed 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.

Styrelses 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 26 april 2017


Arne Loyd
Civilekonom, Revisor

REVISION UTBILDNING
Civilekonom, Arne Loyd
Kallsjö 21, 274 83 SKURUP
Telefon: 0731-815670
e-post: revisor@arne@gmail.com

