



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Malmö Värnhem 13



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13

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.

- 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 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

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Frank Kezerle             | Ordförande |
| Jens Victor Dahl          | Ledamot    |
| Magnus Schou Vassbotn     | Ledamot    |
| Emma Alexandra Steinholtz | Suppleant  |

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Valberedning

Emma Steinholtz  
Dijana Terzic

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-13.

### 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.

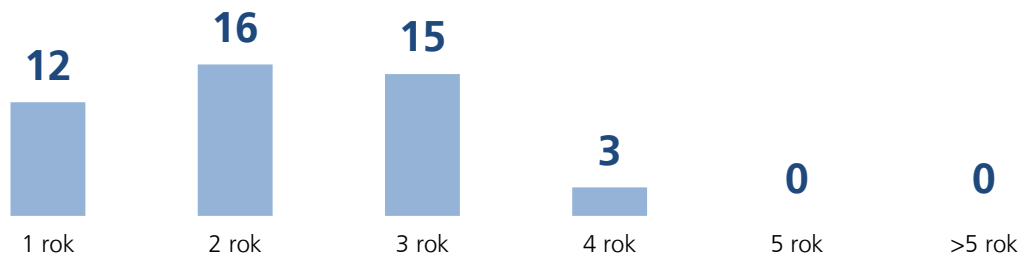
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 254 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     |
|------------------------|-------------------|------------|
| Ledig                  | 19 m <sup>2</sup> |            |
| Nagel Salong           | 35 m <sup>2</sup> | 2018-09-30 |
| Afro Butik             | 33 m <sup>2</sup> | 2019-04-30 |

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                          | År          | Kommentar          |
|---|-------------|--------------------|
| Provisorisk tätning av skadat tak         | 2016 - 2018 | Nödvändigt         |
| Planerat underhåll                        | År          | Kommentar          |
| Renovering av tak                         | 2019-2020   | Nödvändig          |
| Åtgärda ojämna plattor framför Vårgatan 3 | 2020        | Säkerhet dränering |
| Dränering runt om garaget                 | 2020        | Nödvändig          |
| Total renovering av tätskikt i trädgård   | 2020        | Nödvändig          |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
|-----------------------|-------------------------------------|

## Övrig information

Tvångsförsäljning av lägenhet i föreningen är färdigställt och föreningen har nu fått tillbaka sina pengar.

Tingsrättsprocess pågår ang. hyreslokaler 08Ö1001 & 08Ö1002 just nu och bostadsrättsföreningen har begärt ersättning om cirka 79 582 kr inkl. moms, inväntar domarens beslut i saken.

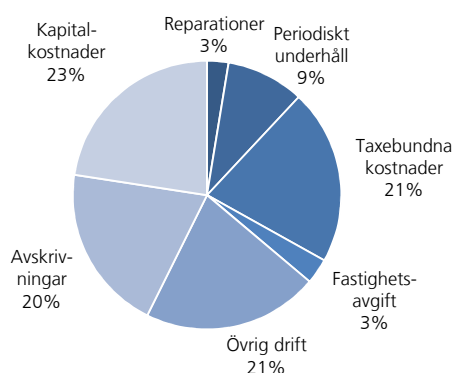
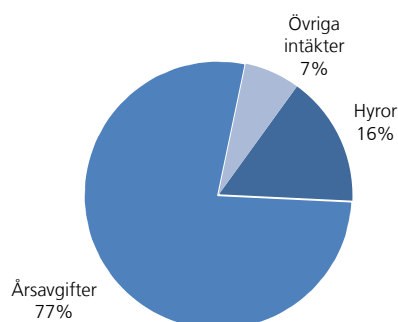
## Föreningens ekonomi

Föreningen har från och med februari 2018 börjat att amortera 133 000 kr per år på föreningens lån. Föreningen har ungefär 1 miljon i överskott på sitt konto. Vi hittar förhoppningsvis inom kort tid, ny hyresgäst till lilla lokalen vid sidan om nagelsalongen. För övrigt söker vi alltid avtal som kan få ner föreningens fasta kostnader.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 180 206</b> | <b>1 070 968</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 2 064 810        | 1 985 758        |
| Finansiella intäkter                     | 0                | 210              |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 47 813           |
|  | <b>2 064 810</b> | <b>2 033 781</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 404 588        | 1 265 057        |
| Finansiella kostnader                    | 552 788          | 554 490          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 124 956          | 104 997          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 87 886           | 0                |
|  | <b>2 170 218</b> | <b>1 924 544</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 074 797</b> | <b>1 180 206</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-105 408</b>  | <b>109 237</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

- Total utrensning av källaren & garaget
- Renovering av 19 kvm lokal
- Öppna upp tillgång från garage till källaren med ramp och utrymningsdörr

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st  
Överlåtelse under året: 14 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64 st  
Tillkommande medlemmar: 20 st  
Avgående medlemmar: 19 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65 st

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 756    | 756    | 872    | 823    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 197  | 728    | 1 389  | 791    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 12 527 | 12 527 | 12 527 | 12 527 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 27     | 24     | 23     | 24     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 143    | 139    | 111    | 127    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 39     | 39     | 45     | 35     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 245    | 246    | 290    | 330    |
| Soliditet (%)                            | 62     | 62     | 62     | 63     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -384   | -323   | -106   | -356   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 065  | 1 984  | 2 058  | 1 867  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 118 m<sup>2</sup> bostäder och 136 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             | 46 120 000              | 0                     | 0  | 46 120 000              |
| Fond för yttre underhåll       | 184 860                 | 87 000                | 0  | 97 860                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>46 304 860</b>       | <b>87 000</b>         | <b>0</b>   | <b>46 217 860</b>       |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                         |                       |  |                         |
| Balanserat resultat            | -1 139 374              | -87 000               | -323 392   | -728 983                |
| Årets resultat                 | -384 498                | -384 498              | 323 392  | -323 392                |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-1 523 873</b>       | <b>-471 498</b>       | <b>0</b>   | <b>-1 052 374</b>       |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>44 780 987</b>       | <b>-384 498</b>       | <b>0</b>   | <b>45 165 486</b>       |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -384 498          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 052 374        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-87 000</u>    |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-1 523 872</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|   |                   |
|---|-------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråkats | <u>184 860</u>    |
| <b>att i ny räkning överförs</b>        | <b>-1 339 012</b> |

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 | 2 064 810         | 1 983 765         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 0                 | 1 993             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 064 810</b>  | <b>1 985 758</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 161 454        | -1 043 506        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -190 567          | -188 696          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -52 568           | -32 856           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -491 932          | -489 813          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 896 520</b> | <b>-1 754 870</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>168 290</b>    | <b>230 888</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 0                 | 210               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -552 788          | -554 490          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-552 788</b>   | <b>-554 280</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-384 498</b>   | <b>-323 392</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-384 498</b>   | <b>-323 392</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                            | Not 8 | 70 839 826        | 71 331 758        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>70 839 826</b> | <b>71 331 758</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>70 839 826</b> | <b>71 331 758</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |       |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |       | 153 097           | 32 426            |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 9 | 1 087 090         | 1 235 890         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>1 240 187</b>  | <b>1 268 316</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                |       | 70 779            | 23 103            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |       | <b>70 779</b>     | <b>23 103</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>1 310 966</b>  | <b>1 291 419</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>72 150 792</b> | <b>72 623 177</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                                |           | 46 120 000        | 46 120 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 184 860           | 97 860            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>46 304 860</b> | <b>46 217 860</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -1 139 374        | -728 983          |
| Årets resultat                                 |           | -384 498          | -323 392          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-1 523 873</b> | <b>-1 052 374</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>44 780 987</b> | <b>45 165 486</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11,12 | 26 400 335        | 26 533 000        |
| Övriga långfristiga skulder                    |           | 400 000           | 400 000           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>26 800 335</b> | <b>26 933 000</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 132 665           | 0                 |
| Leverantörsskulder                             |           | 101 452           | 162 875           |
| Skatteskulder                                  |           | 79 194            | 142 346           |
| Övriga skulder                                 |           | 84 384            | 27 408            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 171 775           | 192 062           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>569 470</b>    | <b>524 691</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>72 150 792</b> | <b>72 623 177</b> |

## Noter

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.

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 | 2017   | 2016   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 120 år | 120 år |
| Trädgård      | 10 år  | 10 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                              | 2017             | 2016             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                  | 1 601 220        | 1 601 220        |
| Hyror lokaler                | 162 730          | 98 991           |
| Hyror parkering              | 162 550          | 151 941          |
| Bredbandsintäkter            | 112 098          | 112 932          |
| Trappstädnings-/Städavgifter | 8 100            | 6 300            |
| Avgift andrahandsuthyrning   | 18 115           | 12 381           |
| Öresutjämning                | -3               | 0                |
|                              | <b>2 064 810</b> | <b>1 983 765</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2017     | 2016         |
|-----------------------------|----------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 0        | 1 093        |
| Övriga intäkter             | 0        | 900          |
|                             | <b>0</b> | <b>1 993</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetskötsel entreprenad           | 18 853           | 0                |
|              | Fastighetskötsel gård beställning      | 1 875            | 0                |
|              | Städning entreprenad                   | 100 500          | 90 000           |
|              | Städning enligt beställning            | 8 250            | 7 000            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 1 513            | 0                |
|              | Garage                                 | 375              | 188              |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 6 420            | 0                |
|              |  | <b>137 786</b>   | <b>97 188</b>    |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 0                | 12 237           |
|              | Tvättstuga                             | 5 919            | 3 332            |
|              | Källare                                | 0                | 7 540            |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 3 000            |
|              | Lås                                    | 0                | 2 364            |
|              | VVS                                    | 31 800           | 27 999           |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 17 844           |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 0                | 4 073            |
|              | Tak                                    | 13 861           | 6 015            |
|              | Garage/parkering                       | 1 950            | 6 408            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 10 698           | 445              |
|              |  | <b>64 228</b>    | <b>91 257</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 52 500           | 0                |
|              | Lokaler                                | 134 786          | 85 625           |
|              | Värmeanläggning                        | 0                | 37 900           |
|              | Fönster                                | 42 431           | 0                |
|              |  | <b>229 717</b>   | <b>123 525</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 61 197           | 54 374           |
|              | Värme                                  | 322 515          | 313 151          |
|              | Vatten                                 | 88 066           | 87 428           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 44 501           | 45 049           |
|              | Grovsopor                              | 0                | 2 494            |
|              |  | <b>516 279</b>   | <b>502 497</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 27 810           | 27 966           |
|              | Bredband                               | 110 504          | 128 105          |
|              |  | <b>138 314</b>   | <b>156 071</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>75 130</b>    | <b>72 968</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 161 454</b> | <b>1 043 506</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                         | 5 207          | 3 063          |
|              | Tele- och datakommunikation              | 9 755          | 14 173         |
|              | Juridiska åtgärder                       | 84 660         | 52 500         |
|              | Inkassering avgift/hyra                  | 7 400          | 425            |
|              | Hysesförluster                           | 0              | 1 290          |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 3 500          | 3 500          |
|              | Föreningskostnader                       | 0              | 3 360          |
|              | Förvaltningsarvode                       | 59 060         | 58 000         |
|              | Administration                           | 2 707          | 7 004          |
|              | Korttidsinventarier                      | 10 338         | 14 255         |
|              | Konsultarvode                            | 7 940          | 31 126         |
|              |  | <b>190 567</b> | <b>188 696</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 40 000         | 25 000         |
|              | Sociala kostnader                        | 12 568         | 7 856          |
|              |  | <b>52 568</b>  | <b>32 856</b>  |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|              | Byggnad                                  | 491 682        | 489 563        |
|              | Markanläggning                           | 250            | 250            |
|              |  | <b>491 932</b> | <b>489 813</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                              | 73 050 752        | 73 050 752        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>73 050 752</b> | <b>73 050 752</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|               | Vid årets början                              | -1 718 994        | -1 229 181        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan               | -491 932          | -489 813          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-2 210 926</b> | <b>-1 718 994</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>70 839 826</b> | <b>71 331 758</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 15 253 601        | 15 253 601        |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                        | 18 120 000        | 18 120 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                           | 10 744 000        | 10 744 000        |
|               |   | <b>28 864 000</b> | <b>28 864 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|               | Bostäder                                      | 27 400 000        | 27 400 000        |
|               | Lokaler                                       | 1 464 000         | 1 464 000         |
|               |   | <b>28 864 000</b> | <b>28 864 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                      | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|               | Kundfordringar                                | 9 858             | 9 858             |
|               | Skattekonto                                   | 73 214            | 68 929            |
|               | Klientmedel hos SBC                           | 1 004 018         | 1 157 103         |
|               |   | <b>1 087 090</b>  | <b>1 235 890</b>  |
| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>               | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|               | Vid årets början                              | 97 860            | 61 260            |
|               | Reservering enligt stadgar                    | 87 000            | 86 600            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut               | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut           | 0                 | -50 000           |
|               | <b>Vid årets slut</b>                         | <b>184 860</b>    | <b>97 860</b>     |



| <b>Not 11</b>                                  | SKULDER TILL KREDITINSTITUT     |                              |                              |                                  |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|  | <b>Räntesats<br/>2017-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2017-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2016-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
| Ålandsbanken                                   | 2,050 %                         | 8 844 334                    | 8 844 334                    | Rörligt                          |
| Ålandsbanken                                   | 2,050 %                         | 8 844 333                    | 8 844 333                    | Rörligt                          |
| Ålandsbanken                                   | 2,050 %                         | 8 844 333                    | 8 844 333                    | Rörligt                          |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>26 533 000</b>            | <b>26 533 000</b>            |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -132 665                     | 0                            |                                  |
|  |                                 | <b>26 400 335</b>            | <b>26 533 000</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 869 675 kr.

| <b>Not 12</b>          | STÄLLDA SÄKERHETER OCH<br>EVENTUALFÖRPLIKTELSE |                   |
|------------------------|--|-------------------|
|                        | <b>2017-12-31</b>                              | <b>2016-12-31</b> |
| Fastighetsinteckningar | 28 550 000                                     | 28 550 000        |
| Eventualförpliktelser  | Inga   |                   |

| <b>Not 13</b>      | UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER |                   |
|--------------------|---|-------------------|
|                    | <b>2017-12-31</b>                               | <b>2016-12-31</b> |
| Arvoden            | 35 000  | 30 000            |
| Sociala avgifter   | 10 997  | 9 426             |
| Ränta              | 1 511   | 1 511             |
| Avgifter och hyror | 124 267   | 151 125           |
|                    | <b>171 775</b>                                  | <b>192 062</b>    |

| <b>Not 14</b> | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT  |
|---------------|--|
|               | Inga planerade underhåll för 2018, större underhåll kommer under 2019/2020 (se teknisk status/planerat underhåll). |

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 24/4 2018

Frank Kezerle  
Ordförande

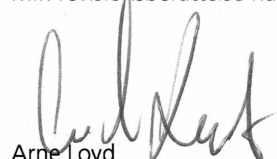


Magnus Schou Vassbotn  
Ledamot



Jens Victor Dahl  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2018



Arne Loyd  
Extern revisor

### REVISION UTBILDNING AB

Kallsjö 21 274 93 SKURUP  
Mobil: 0721-815670  
Orgnr: 559014-2724 Bgnr. 896-5659



## 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 2017. 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.

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 26 april 2018/



Arne Loyd  
Civilekonom, Revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2018</b> | <b>Utfall 2017</b> | <b>Budget 2017</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 1 601 220          | 1 601 220          | 1 601 220          |
| Hyror lokaler                      | 125 508            | 162 730            | 119 333            |
| Hyror parkering                    | 136 200            | 162 550            | 168 000            |
| Bredbandsintäkter                  | 111 348            | 112 098            | 112 848            |
| Trappstädnings-/Städavgifter       | 0                  | 8 100              | 0                  |
| Avgift andrahandsuthyrning         | 1 492              | 18 115             | 1 665              |
| Öresutjämning                      | 0                  | -3                 | 0                  |
|                                    | <b>1 975 768</b>   | <b>2 064 810</b>   | <b>2 003 066</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad      | 0                  | -18 853            | 0                  |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -3 000             | -1 875             | 0                  |
| Städning entreprenad               | -107 000           | -100 500           | -110 500           |
| Städning enligt beställning        | -9 000             | -8 250             | -4 000             |
| OVK Obl. Ventilationskontroll      | -50 000            | 0                  | 0                  |
| Gemensamma utrymmen                | -10 000            | -1 513             | 0                  |
| Garage                             | -20 000            | -375               | 0                  |
| Förbrukningsmateriel               | -5 000             | -6 420             | -10 000            |
| Fordon                             | 0                  | 0                  | -2 000             |
|                                    | <b>-204 000</b>    | <b>-137 786</b>    | <b>-126 500</b>    |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -100 000           | 0                  | -250 000           |
| Tvättstuga                         | -5 000             | -5 919             | 0                  |
| Källare                            | -20 000            | 0                  | 0                  |
| Entré/trapphus                     | -8 000             | 0                  | 0                  |
| Lås                                | -10 000            | 0                  | 0                  |
| VVS                                | 0                  | -31 800            | 0                  |
| Tak                                | 0                  | -13 861            | 0                  |
| Garage/parkering                   | -20 000            | -1 950             | 0                  |
| Skador/klotter/skadegörelse        | -10 000            | -10 698            | 0                  |
|                                    | <b>-173 000</b>    | <b>-64 228</b>     | <b>-250 000</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Byggnad                            | 0                  | -52 500            | 0                  |
| Lokaler                            | 0                  | -134 786           | 0                  |
| Tak                                | -2 500 000         | 0                  | 0                  |
| Fönster                            | 0                  | -42 431            | 0                  |
|                                    | <b>-2 500 000</b>  | <b>-229 717</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -61 000            | -61 197            | -55 000            |
| Värme                              | -331 000           | -322 515           | -326 000           |
| Vatten                             | -90 000            | -88 066            | -95 000            |
| Sophämtning/renhållning            | -46 000            | -44 501            | -45 000            |
| Grovsopor                          | -5 000             | 0                  | 0                  |
|                                    | <b>-533 000</b>    | <b>-516 279</b>    | <b>-521 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                    |                    |                    |
| Försäkring                         | -29 000            | -27 810            | -17 500            |
| Bredband                           | -113 000           | -110 504           | -103 000           |
|                                    | <b>-142 000</b>    | <b>-138 314</b>    | <b>-120 500</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>             |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.      | -77 000            | -75 130            | -75 200            |
|                                    | <b>-77 000</b>     | <b>-75 130</b>     | <b>-75 200</b>     |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Kreditupplysning                                 | -20 000           | -5 207            | 0                 |
| Tele- och datakommunikation                      | -12 500           | -9 755            | -15 000           |
| Juridiska åtgärder                               | -75 000           | -84 660           | 0                 |
| Inkassering avgift/hyra                          | 0                 | -7 400            | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -4 000            | -3 500            | -3 600            |
| Föreningskostnader                               | -4 000            | 0                 | -4 000            |
| Styrelseomkostnader                              | -1 000            | 0                 | -1 500            |
| Förvaltningsarvode                               | -61 000           | -59 060           | -59 500           |
| Administration                                   | -5 000            | -2 707            | -5 000            |
| Korttidsinventarier                              | 0                 | -10 338           | 0                 |
| Konsultarvode                                    | 0                 | -7 940            | 0                 |
|  | <b>-182 500</b>   | <b>-190 567</b>   | <b>-88 600</b>    |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -50 000           | -40 000           | -35 000           |
| Arbetsgivaravgifter                              | -11 000           | -12 568           | -11 000           |
|  | <b>-61 000</b>    | <b>-52 568</b>    | <b>-46 000</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -487 444          | -491 682          | -487 444          |
| Markanläggning                                   | -250              | -250              | -250              |
|  | <b>-487 694</b>   | <b>-491 932</b>   | <b>-487 694</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-4 360 194</b> | <b>-1 896 520</b> | <b>-1 715 494</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>-2 384 426</b> | <b>168 290</b>    | <b>287 572</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Låneräntor                                       | -544 000          | -551 961          | -544 000          |
| Räntekostnader skattekonto                       | 0                 | -405              | 0                 |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -422              | 0                 |
|  | <b>-544 000</b>   | <b>-552 788</b>   | <b>-544 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-2 928 426</b> | <b>-384 498</b>   | <b>-256 428</b>   |