

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Utanverket 4

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Utanverket 4
769610-8450
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Utanverket 4, 769610-8450, får härmed avge årsredovisning för 2017.

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 sådan kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Robert Bockermann	Ordförande	2018
Dominique Palancher	Ledamot	2018
Panajottis Roditou	Ledamot	2018
Sandra Andersson	Ledamot	2018
Vedran Klanco	Ledamot	2018
<i>Styrelsesuppleanter</i>		
Martin Tidén	Suppleant	2018
Susanne Simonsson	Suppleant	2018
<i>Ordinarie revisorer</i>		
Katarina Carlsson	Föreningsvald revisor	
<i>Valberedning</i>		
Susanne Schander		

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Utanverket 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 19 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Österportsgatan 6B.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	4	5	3

Total tomtarea:	514 kvm
Total bostadsarea:	1 068 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 46 092 kr och planerat underhåll för 15 750 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Kommande års underhåll

Enligt av föreningen antagna stadgar avsätts det 46 200 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 43 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	928	918	921	918
Resultat efter finansiella poster	134	128	156	88
Förändring av underhållsfond	30	46	43	25
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	257	235	266	216
Soliditet %	60	59	58	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	856	856	856	856
Driftskostnad, kr / kvm	348	293	283	287
Ränta, kr / kvm	103	147	181	242
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	43	43	40	40
Lån, kr / kvm	7 325	7 430	7 519	7 608
Snittränta (%)	1,41	1,98	2,40	3,18

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2013 då avgifterna sänktes med 5 %.

Överlåtelse

Under 2017 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 1 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 23 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Canal Digital

Bredbandsbolaget

Gilbert Ecological Cleaning

E.ON

E.ON

Nomor

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Städavtal

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	12 277 235	658 708	-1 486 759	128 401
Disposition enligt föreningsstämma			128 401	-128 401
Avsättning till underhållsfond		46 200	-46 200	
Ianspråktagande av underhållsfond		-15 750	15 750	
Årets resultat				133 663
Vid årets slut	12 277 235	689 158	-1 388 808	133 663

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 358 358
Årets resultat före fondförändring	133 663
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-46 200
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 750
Summa över/underskott	-1 255 145

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 255 145**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	914 436	914 436
Övriga rörelseintäkter	2	13 236	3 449
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		927 672	917 885
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-433 101	-388 463
Övriga externa kostnader	6	-81 902	-64 850
Personalkostnader	7	-15 770	-26 284
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-153 184	-153 184
Summa rörelsekostnader		-683 957	-632 781
Rörelseresultat		243 715	285 104
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		350	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 402	-156 781
Summa finansiella poster		-110 052	-156 703
Resultat efter finansiella poster		133 663	128 401
Årets resultat		133 663	128 401

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	18 649 894	18 801 264
Inventarier, maskiner och installationer	10	302	2 116
Summa materiella anläggningstillgångar		18 650 196	18 803 380
Summa anläggningstillgångar		18 650 196	18 803 380
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 169	8 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	20 732	10 374
Summa kortfristiga fordringar		29 901	19 355
<i>Kassa och bank</i>	12	1 014 526	889 107
Summa omsättningstillgångar		1 044 427	908 462
SUMMA TILLGÅNGAR		19 694 623	19 711 842

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 277 235	12 277 235
Underhållsfond		689 158	658 708
Summa bundet eget kapital		<u>12 966 393</u>	<u>12 935 943</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 388 808	-1 486 759
Årets resultat		133 663	128 401
Summa fritt eget kapital		<u>-1 255 145</u>	<u>-1 358 358</u>
Summa eget kapital		<u>11 711 248</u>	<u>11 577 585</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	7 706 144	7 839 694
Summa långfristiga skulder		<u>7 706 144</u>	<u>7 839 694</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	117 176	95 344
Leverantörsskulder		31 129	46 566
Skatteskulder		2 089	1 839
Övriga skulder		-	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	126 837	150 314
Summa kortfristiga skulder		<u>277 231</u>	<u>294 563</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 694 623</u>	<u>19 711 842</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	243 715	285 104
Avskrivningar	153 184	153 184
	<u>396 899</u>	<u>438 288</u>
Erhållen ränta	350	79
Erlagd ränta	-110 402	-156 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>286 847</u>	<u>281 586</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-10 546	-1 390
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-39 164	62 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>237 137</u>	<u>342 584</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-111 718	-95 344
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-111 718</u>	<u>-95 344</u>
Årets kassaflöde	<u>125 419</u>	<u>247 240</u>
Likvida medel vid årets början	<u>889 107</u>	<u>641 867</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 014 526</u>	<u>889 107</u>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	914 436	914 436
Summa	914 436	914 436

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Överlåtelseavgifter	7 816	1 108
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 672	-
Övriga intäkter	3 748	2 341
Summa	13 236	3 449

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 059	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	11 378
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 419	33 616
Övrigt, gemensamma utrymmen	12 500	14 581
Värme, installationer	-	4 206
El, installationer	8 644	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 620	-
Huskropp	-	2 500
Vattenskador	9 850	8 805
Summa	46 092	75 086

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övriga installationer	15 750	-
Summa	15 750	-

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	24 985	24 092
Städning	21 365	19 500
OVK	15 325	-
Förbrukningsinventarier	2 517	-
Förbrukningsmaterial	3 977	3 854
El	28 208	25 612
Uppvärmning	167 594	164 825
Vatten och avlopp	37 447	34 104
Avfallshantering	20 158	20 516
Fastighetsförsäkring	6 080	5 287
Kabel-TV	15 740	15 587
Internet	27 863	-
Summa	371 259	313 377

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 847	-
Tele och post	1 122	1 045
Förvaltningskostnader	66 784	60 444
Bankkostnader	1 250	1 561
Övriga externa kostnader	899	1 800
Summa	81 902	64 850

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	12 000	20 000
Summa	12 000	20 000
Sociala avgifter	3 770	6 284
Summa	15 770	26 284

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	144 235	144 236
Markanläggningar	7 135	7 134
Inventarier, maskiner och installationer	1 814	1 814
Summa	153 184	153 184

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	16 952 537	16 952 537
-Mark	2 993 944	2 993 944
-Markanläggningar	142 688	142 688
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	20 089 169	20 089 169
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 230 831	-1 086 595
-Markanläggningar	-64 208	-57 074
	-1 295 039	-1 143 669
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-144 235	-144 236
-Årets avskrivning på markanläggning	-7 135	-7 134
	-151 370	-151 370
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 446 409	-1 295 039
Redovisat värde	18 649 894	18 801 264
<i>Varav</i>		
Byggnader	15 577 471	15 721 706
Mark	2 993 944	2 993 944
Markanläggningar	78 479	85 614
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 400 000	15 400 000
Totalt taxeringsvärde	15 400 000	15 400 000
<i>Varav byggnader</i>	9 000 000	9 000 000

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	21 445	21 445
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	21 445	21 445
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-19 329	-17 515
	-19 329	-17 515
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 814	-1 814
	-1 814	-1 814
<i>Utgående avskrivningar</i>	-21 143	-19 329
Redovisat värde	302	2 116

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	7 012	6 080
Övriga förutbetalda kostnader	13 720	4 294
	20 732	10 374

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 010 442	885 023
Transaktionskonto Handelsbanken	4 084	4 084
	1 014 526	889 107

Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	117 176	95 344
Förfaller 2-5 år från balansdagen	468 704	381 376
Förfaller senare än fem år från balansdagen	7 237 440	7 458 318
	7 823 320	7 935 038

Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	7 823 320	7 935 038
Summa	7 823 320	7 935 038

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	1,35 %	2020-03-30	355 630		3 656	351 974
Handelsbanken	0,75 %	2018-06-29	1 971 308		91 688	1 879 620
Handelsbanken	1,35 %	2020-03-30	2 183 300		16 374	2 166 926
Handelsbanken	1,57 %	2020-03-01	3 424 800		-	3 424 800
			7 935 038	-	111 718	7 823 320

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	26 283	42 054
Förutbetalda intäkter	65 888	70 831
Upplupna driftskostnader	34 666	32 872
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	4 557
	126 837	150 314

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	8 824 000	8 824 000
Summa ställda säkerheter	8 824 000	8 824 000

Underskrifter

Malmö 2018- -



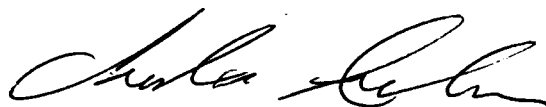
Robert Bockermann



Dominique Palanchar



Panajottis Roditou



Sandra Andersson



Vedran Klance

Martin Tiden

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-13



Katarina Carlsson
Föreningsrevisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

