

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Åkerssund



Valberedning

Laila Berg
Anette Hassel

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ÅKERSSUND 1	1987	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

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

Uppvärmning sker via gaseldad panna med vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 3 flerbostadshus och 19 småhus.

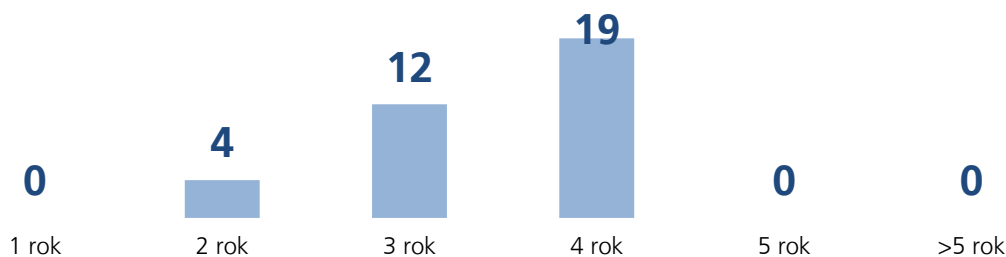
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 303 m², varav 3 303 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020.

Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationssystemet	2017	eller senare
Asfaltering	2017	eller senare

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

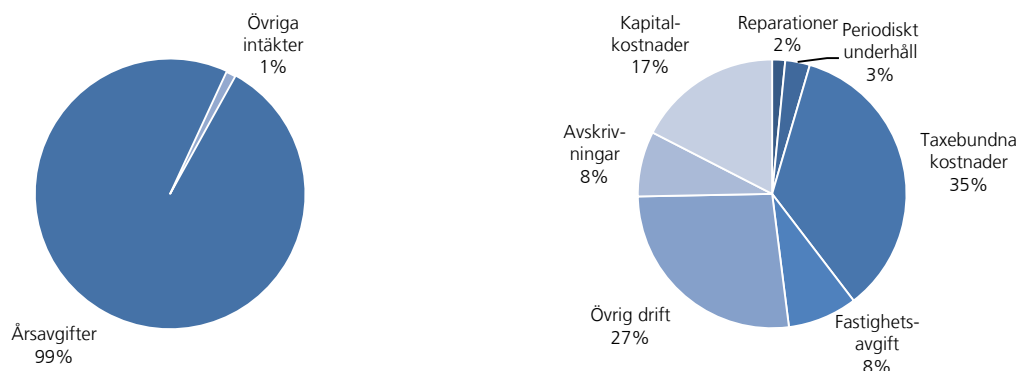
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Brf. Åkerssund
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband Fiber/Digital TV	Telia Sonera AB
Utemiljö	Din Utemiljö i Skåne AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	620 392	261 299
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 433 608	2 369 652
Finansiella intäkter	190	199
Minskning kortfristiga fordringar	1 320	138 230
Ökning av kortfristiga skulder	20 185	9 131
	2 455 303	2 517 212
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 412 124	1 425 269
Finansiella kostnader	329 753	442 430
Minskning av långfristiga skulder	270 420	290 420
	2 012 297	2 158 119
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 063 398	620 392
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	443 006	359 093

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Utbyggnad av miljöstationen

Nerfällning av björkar

Uppfräschning av utemiljö (plantering av nya växter)

Byte av träpaneler på fasader

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st.

Överlåtelse under året: 3 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56 st.

Tillkommande medlemmar: 6 st.

Avgående medlemmar: 4 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	728	717	703	703
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 425	5 506	5 594	5 665
Elkostnad/m ² totalyta	11	12	11	13
Värmekostnad/m ² totalyta	0	0	0	16
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	31	26	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	100	134	186	167
Soliditet (%)	18	15	14	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	543	354	-189	318
Nettoomsättning (tkr)	2 405	2 370	2 323	2 323

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 303 m² bostäder.

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	1 523 000	0	0	1 523 000
Fond för yttre underhåll	562 395	109 000	0	453 395
S:a bundet eget kapital	2 085 395	109 000	0	1 976 395
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 276 557	-109 000	353 542	1 032 014
Årets resultat	543 312	543 311	-353 542	353 543
S:a fritt eget kapital	1 819 868	434 311	0	1 385 557
S:a eget kapital	3 905 263	543 311	0	3 361 952

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	543 312
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 385 557
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-109 000
summa balanserat resultat	1 819 869

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

54 500
1 874 369

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	2 405 148	2 369 652
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 460	0
Summa rörelseintäkter		2 433 608	2 369 652
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 092 502	-1 122 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 648	-224 984
Personalkostnader	Not 6	-77 974	-77 402
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-148 609	-148 609
Summa rörelsekostnader		-1 560 733	-1 573 878
RÖELSERESULTAT		872 875	795 774
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		190	199
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 753	-442 430
Summa finansiella poster		-329 563	-442 231
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		543 312	353 543
ÅRETS RESULTAT		543 312	353 543

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	21 089 191	21 237 800
Summa materiella anläggningstillgångar	21 089 191	21 237 800
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 090 591	21 239 200
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	-27	27
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 065 501	622 261
Summa kortfristiga fordringar	1 065 474	622 288
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 500	6 000
Summa kassa och bank	4 500	6 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 069 974	628 288
SUMMA TILLGÅNGAR	22 160 565	21 867 489

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 523 000	1 523 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	562 395	453 395
Summa bundet eget kapital		2 085 395	1 976 395
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 276 557	1 032 014
Årets resultat		543 312	353 543
Summa fritt eget kapital		1 819 868	1 385 557
SUMMA EGET KAPITAL		3 905 263	3 361 952
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	17 627 175	17 930 611
Summa långfristiga skulder		17 627 175	17 930 611
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	290 000	256 984
Leverantörsskulder		127 678	110 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	210 449	207 463
Summa kortfristiga skulder		628 127	574 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 160 565	21 867 489

Tilläggsupplysningar

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	333 År	333 År
Värmeanläggning	20 År	20 År
Kabel-TV	10 År	10 År
Garageportar	10 År	10 År
Fönster	25 År	25 År

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 405 196	2 369 649
Öresutjämnning	-48	3
	2 405 148	2 369 652

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	28 460	0
	28 460	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	148 500
	Fastighetskötsel gård entreprenad	138 125	0
	Fastighetskötsel gård beställning	1 800	700
	Snöröjning/sandning	0	663
	Gemensamma utrymmen	396	0
	Gård	219	1 442
	Brandskydd	1 033	0
		141 573	151 305
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	1 988	0
	Entré/trapphus	120	0
	Installationer	8 631	0
	VVS	6 097	30 313
	Elinstallationer	875	0
	Mark/gård/utemiljö	0	3 750
	Vattenskada	12 433	0
		30 144	34 063
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	36 375	0
	Värmeanläggning	18 125	0
		54 500	0
	Taxebundna kostnader		
	El	34 708	38 355
	Gas	439 977	369 230
	Vatten	106 091	102 443
	Sophämtning/renhållning	78 287	68 519
	Grovsopor	5 946	24 343
		665 010	602 890
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 160	41 631
		43 160	41 631
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	158 115	292 994
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 092 502	1 122 883
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	2 452	0
	Tele- och datakommunikation	161 393	160 754
	Juridiska Åtgärder	6 250	0
	Hyresförluster	0	0
	Övriga förluster	1 500	0
	Föreningsomkostnader	1 480	2 398
	Förvaltningsarvode	56 784	54 548
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	0
	Administration	1 291	2 394
	Konsultarvode	1 920	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 890
		241 648	224 984

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 600	60 600
	Sociala kostnader	17 374	16 802
		77 974	77 402
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	52 810	52 810
	Förbättringar	95 799	95 799
		148 609	148 609
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 586 571	24 586 571
	Utgående anskaffningsvärde	24 586 571	24 586 571
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 348 771	-3 200 161
	Årets avskrivningar enligt plan	-148 609	-148 609
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 497 380	-3 348 771
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 089 191	21 237 800
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 764 343	4 764 343
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 750 000	17 845 000
	Taxeringsvärde mark	15 643 000	11 804 000
		36 393 000	29 649 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 393 000	29 649 000
		36 393 000	29 649 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	481	350
	Skattefordran	6 122	7 519
	Klientmedel hos SBC	1 058 898	614 392
		1 065 501	622 261
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		1 400	1 400

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	453 395	488 520
	Reservering enligt stadgar	109 000	60 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-95 125
	Vid årets slut	562 395	453 395

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,960 %	4 548 000	4 568 000	2018-03-30
	Handelsbanken	1,220 %	4 371 765	4 417 905	2020-09-01
	Handelsbanken	1,200 %	4 609 800	4 657 080	2019-06-01
	Handelsbanken	1,750 %	3 481 360	3 613 360	2017-12-30
	Handelsbanken	1,160 %	906 250	931 250	2019-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		17 917 175	18 187 595	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-290 000	-256 984	
			17 627 175	17 930 611	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 467 175 kr.

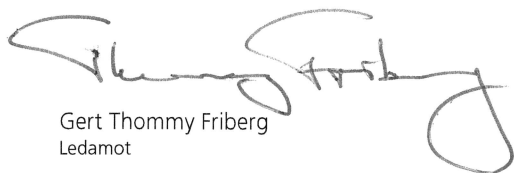
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 838 000	21 838 000

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Utbyggnad av miljöstationen
	Nerfällning av björkar
	Uppfräschning av utemiljö (plantering av nya växter)
	Byte av träpaneler på fasader

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	16 029	40 950
	Avgifter och hyror	194 420	166 513
		210 449	207 463

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 23 / 4 2017



Gert Thommy Friberg
Ledamot



Erik Mattias Halvardsson
Ledamot



Damir Hasakovic
Ledamot



Kristina Elisabet Jönsson
Ledamot



Johan Uno Nicklas Lindgren
Ledamot



Peter Fredrick Palmqvist
Ledamot



Gun M Ann-Charlott Sahlin Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 09/04/2017



Leif Hansson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅKERSUND

Organisationsnummer: 716407-4374

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för Räkenskapsåret 201601.01 – 2016.12.31. Granskningen har utförts enligt god Revisions sed i Sverige.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö 2017.04.05


Leif Hansson

Vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 417 045	2 405 196	2 369 649
Öresutjämnin	-65	-48	3
Försäkringsersättning	0	28 460	0
	2 416 980	2 433 608	2 369 652
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-152 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-151 500	-138 125	-25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-1 800	-5 000
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	0	-396	0
Gård	-2 000	-219	-3 000
Brandskydd	0	-1 033	0
	-162 500	-141 573	-195 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-110 000
Brf Lägenheter	0	-1 988	0
Entré/trapphus	0	-120	0
Installationer	0	-8 631	0
VVS	0	-6 097	0
Elinstallationer	0	-875	0
Vattenskada	0	-12 433	0
	-100 000	-30 144	-110 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-108 000
Entré/trapphus	0	-36 375	0
Värmeanläggning	0	-18 125	0
	0	-54 500	-108 000
Taxebundna kostnader			
El	-36 000	-34 708	-36 000
Gas	-370 000	-439 977	-310 000
Vatten	-105 000	-106 091	-90 000
Sophämtning/renhållning	-75 000	-78 287	-79 000
Grovsopor	-10 000	-5 946	-11 000
	-596 000	-665 010	-526 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-43 160	-50 000
Kabel-TV	0	0	-29 000
	-50 000	-43 160	-79 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-160 029	-159 263	-161 138
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	1 148	0
	-160 029	-158 115	-161 138

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 452	0
Tele- och datakommunikation	-165 000	-161 393	-165 000
Juridiska Åtgärder	0	-6 250	0
Hysesförluster	0	0	0
Övriga förluster	0	-1 500	0
Föreningskostnader	-3 000	-1 480	-3 000
Förvaltningsarvode	-59 000	-56 784	-54 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-3 688	0
Administration	-2 000	-1 291	-2 000
Konsultarvode	0	-1 920	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 890	-5 000
	-235 000	-241 648	-229 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-58 000	-58 000	-60 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 600	-2 600	0
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-17 374	-19 000
	-78 600	-77 974	-79 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-52 810	-52 810	-52 810
Förbättringar	-95 799	-95 799	-95 799
	-148 609	-148 609	-148 609
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 530 738	-1 560 733	-1 635 747
RÖRELSERESULTAT	886 242	872 875	733 905
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	20	700
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	39	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	131	0
Låneräntor	-224 400	-329 674	-434 550
Övriga räntekostnader	0	-79	0
	-224 400	-329 563	-433 850
RESULTAT	661 842	543 312	300 055