

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkerssund

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Gert Thommy Friberg	Ledamot
Damir Hasakovic	Ledamot
Kristina Elisabet Jönsson	Ledamot
Johan Uno Nicklas Lindgren	Ledamot
Peter Fredrick Palmqvist	Ledamot
Gun M Ann-Charlott Sahlin Persson	Ledamot

Alf Ingemar Heldring Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Leif Hansson Ordinarie Extern -

Valberedning

Laila Berg
Anette Hassel

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ÅKERSSUND 1	1987	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via gaseldad panna med vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

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

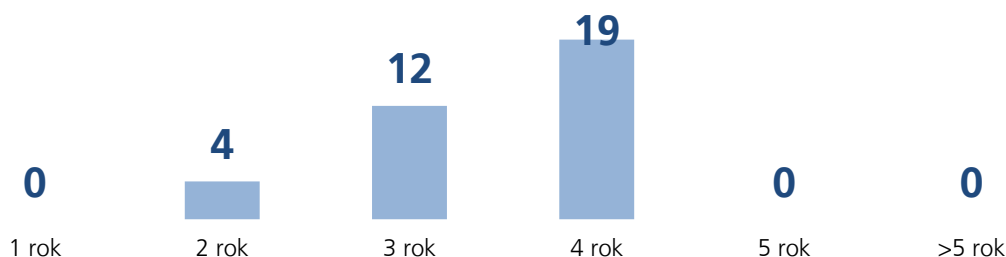
Värdeåret är 1988.

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 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ombyggnad av miljöhus	2017	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av tak	2019	eller senare
Asfaltering	2020	eller senare

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

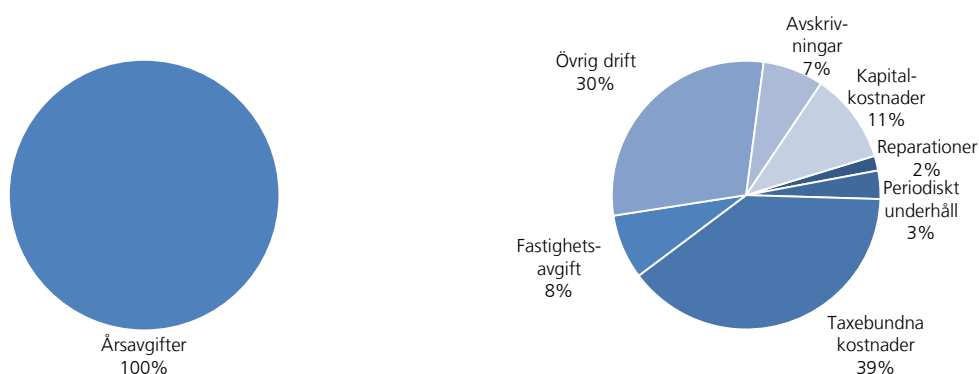
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Brf. Åkerssund
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband Fiber / Digital TV	Telia Sonera AB
Utemiljö	Din Utemiljö i Skåne AB

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 063 398	620 392
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 417 007	2 433 608
Finansiella intäkter	53	190
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 320
Ökning av kortfristiga skulder	0	20 185
	2 417 060	2 455 303
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 664 113	1 412 124
Finansiella kostnader	222 710	329 753
Ökning av kortfristiga fordringar	34 938	0
Minskning av långfristiga skulder	250 420	270 420
Minskning av kortfristiga skulder	1 248	0
	2 173 429	2 012 297
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 307 029	1 063 398
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	243 631	443 006

*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 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Ombyggnad av miljöhuset.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st.

Överlåtelser under året: 3 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 st.

Tillkommande medlemmar: 2 st.

Avgående medlemmar: 4 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	732	728	717	703
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 349	5 425	5 506	5 594
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	12	11
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	32	31	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	100	134	186
Soliditet (%)	19	18	15	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	382	543	354	-189
Nettoomsättning (tkr)	2 417	2 405	2 370	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	616 895	109 000	-54 500	562 395
S:a bundet eget kapital	2 139 895	109 000	-54 500	2 085 395
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 765 368	-109 000	597 812	1 276 557
Årets resultat	381 628	381 628	-543 312	543 312
S:a fritt eget kapital	2 146 996	272 628	54 499	1 819 868
S:a eget kapital	4 286 891	381 628	0	3 905 263

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	381 628
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 874 368
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-109 000</u>
summa balanserat resultat	2 146 996

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

70 039

2 217 035

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 417 007	2 405 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	28 460
Summa rörelseintäkter		2 417 007	2 433 608
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 334 734	-1 092 502
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 086	-241 648
Personalkostnader	Not 6	-78 293	-77 974
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-148 609	-148 609
Summa rörelsekostnader		-1 812 722	-1 560 733
RÖRELSERESULTAT		604 285	872 875
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 710	-329 753
Summa finansiella poster		-222 657	-329 563
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		381 628	543 312
ÅRETS RESULTAT		381 628	543 312

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	20 940 582	21 089 191
Summa materiella anläggningstillgångar	20 940 582	21 089 191
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 941 982	21 090 591
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	-27
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 10	1 344 043	1 065 501
Summa kortfristiga fordringar	1 344 043	1 065 474
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 500	4 500
Summa kassa och bank	4 500	4 500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 348 543	1 069 974
SUMMA TILLGÅNGAR	22 290 525	22 160 565

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 523 000	1 523 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	616 895	562 395
Summa bundet eget kapital		2 139 895	2 085 395
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 765 368	1 276 557
Årets resultat		381 628	543 312
Summa fritt eget kapital		2 146 996	1 819 868
SUMMA EGET KAPITAL		4 286 891	3 905 263
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 548 335	17 627 175
Summa långfristiga skulder		17 548 335	17 627 175
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	118 420	290 000
Leverantörsskulder		90 878	127 678
Övriga skulder		35 663	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	210 338	210 449
Summa kortfristiga skulder		455 299	628 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 290 525	22 160 565

Noter

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	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

	2017	2016
Årsavgifter	2 417 045	2 405 196
Öresutjämning	-38	-48
	2 417 007	2 405 148

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	28 460
	0	28 460

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	107 704	138 125
	Fastighetsskötsel gård beställning	93 000	1 800
	Gemensamma utrymmen	3 353	396
	Sophantering	12 722	0
	Gård	7 000	219
	Brandskydd	3 125	1 033
		226 904	141 573
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	1 988
	Entré/trapphus	0	120
	Installationer	0	8 631
	VVS	12 178	6 097
	Värmeanläggning/undercentral	21 505	0
	Ventilation	1 500	0
	Elinstallationer	0	875
	Vattenskada	0	12 433
		35 183	30 144
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	14 750	0
	Entré/trapphus	0	36 375
	Värmeanläggning	0	18 125
	Mark/gård/utemiljö	55 289	0
		70 039	54 500
	Taxebundna kostnader		
	El	35 802	34 708
	Gas	579 932	439 977
	Vatten	104 763	106 091
	Sophämtning/renhållning	65 772	78 287
	Grovsopor	11 658	5 946
		797 927	665 010
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 235	43 160
		46 235	43 160
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	158 446	158 115
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 334 734	1 092 502
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	613	2 452
	Tele- och datakommunikation	161 362	161 393
	Juridiska åtgärder	14 875	6 250
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	0	1 500
	Föreningsomkostnader	2 100	1 480
	Förvaltningsarvode	58 350	56 784
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 688
	Administration	1 399	1 291
	Korttidsinventarier	7 498	0
	Konsultarvode	0	1 920
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 890
		251 086	241 648

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 900	60 600
	Sociala kostnader	17 393	17 374
		78 293	77 974
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	52 810	52 810
	Förbättringar	95 799	95 799
		148 609	148 609
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-3 497 380	-3 348 771
	Årets avskrivningar enligt plan	-148 609	-148 609
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 645 989	-3 497 380
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 940 582	21 089 191
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 764 343	4 764 343
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 750 000	20 750 000
	Taxeringsvärde mark	15 643 000	15 643 000
		36 393 000	36 393 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 393 000	36 393 000
		36 393 000	36 393 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		1 400	1 400
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	36 144	481
	Skattefordran	5 370	6 122
	Klientmedel hos SBC	1 302 529	1 058 898
		1 344 043	1 065 501

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	562 395	453 395
	Reservering enligt stadgar	109 000	109 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-54 500	0
	Vid årets slut	616 895	562 395

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,960 %	4 548 000	4 548 000	2018-03-30
	Handelsbanken	1,220 %	4 325 625	4 371 765	2020-09-01
	Handelsbanken	1,200 %	4 562 520	4 609 800	2019-06-01
	Handelsbanken	1,205 %	3 349 360	3 481 360	2021-12-30
	Handelsbanken	1,160 %	881 250	906 250	2019-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		17 666 755	17 917 175	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-118 420	-290 000	
			17 548 335	17 627 175	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 074 655 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 838 000	21 838 000
	Eventualförpliktelser	Inga	

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	15 938	16 029
	Avgifter och hyror	194 400	194 420
		210 338	210 449

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Behandling av Tak 2019

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2018

Gert Thommy Friberg
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 / 2018

Leif Hansson
Extern revisor