

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Idet 9

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2025.
- 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 att läsa om 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 2006-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2006-02-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sara Veronica Irene Björklund	Ledamot
Sten Andreas Gabrielsson	Ledamot
Ulla K Gunilla Hedenby Wictorin	Ledamot
Ludvig Hjalmar	Ledamot
Paul Hannu George Stålhane	Ledamot

Anders Rolf Paulsson	Suppleant
Mats Anders Gyllenberg	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Gyllenberg	Ordinarie Extern	Revisionsfirman Sven-Erik Nilsson AB
-----------------	------------------	-----------------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-07-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
IDET 9	1930	MALMÖ

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

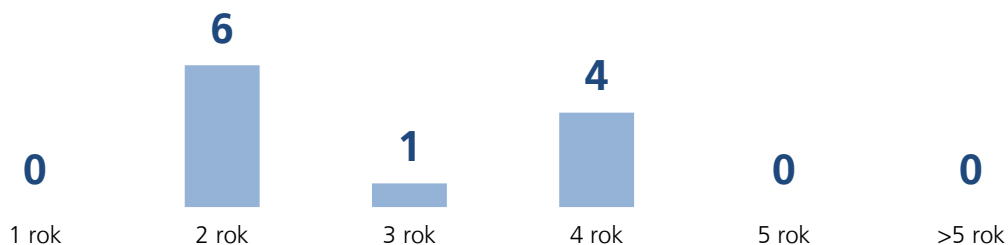
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 812 m², varav 812 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Källarrenovering	2017	
Byte expansionskärl och värmeväxlare	2018	Tidpunkt för byte något osäker

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet- och IP-telefonileverantör	Bredbandsbolaget
Fastighetsskötsel	Wasabi
Ekonomisk förvaltning	SBC

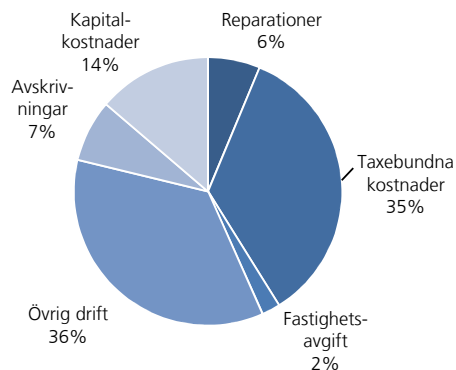
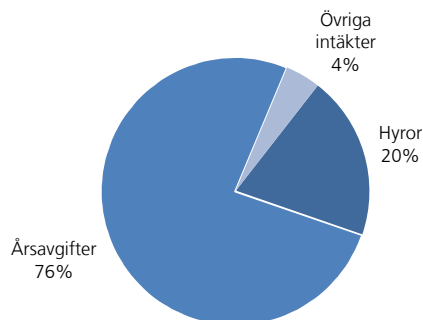
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 1,35 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	242 396	554 405
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	623 580	632 381
Finansiella intäkter	7	-106 339
Minskning långa fordringar	0	106 442
Ökning av kortfristiga skulder	20 360	0
	643 947	632 484
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	489 500	772 419
Finansiella kostnader	85 307	105 265
Ökning av kortfristiga fordringar	3 923	92
Minskning av långfristiga skulder	32 172	32 172
Minskning av kortfristiga skulder	0	34 545
	610 902	944 494
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	275 442	242 396
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	33 046	-312 010

*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 1 268 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

Föreningen har genomfört en inspektion och underhållsspolning av stammarna.

Vi har även genomfört en inspektion av fönster för framtida underhållsarbeten.

Under året har även en översikt av samtliga ingångna avtal som föreningen har ingått påbörjats samt en studie om möjligheten att installera solceller på fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	694	721	721
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 025	1 025	1 025	1 025
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 231	7 277	7 324	7 366
Elkostnad/m ² totalyta	38	28	35	41
Värmekostnad/m ² totalyta	149	155	117	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	30	38	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	261	178	191
Soliditet (%)	54	54	55	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3	-398	153	-68
Nettoomsättning (tkr)	624	630	649	649

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 812 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	6 288 900	0	0	6 288 900
Fond för yttre underhåll	65 150	65 150	-342 375	342 375
S:a bundet eget kapital	6 354 050	65 150	-342 375	6 631 275
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-342 307	65 150	-185 549	-221 908
Årets resultat	2 800	2 800	397 624	-397 624
S:a ansamlad förlust	-339 507	67 950	212 075	-619 532
S:a eget kapital	6 014 543	133 100	-130 300	6 011 743

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 800
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-277 157
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-65 150
summa balanserat resultat	-339 507

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-339 507
----------------------------------	-----------------

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	623 580	629 823
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 558
Summa rörelseintäkter		623 580	632 381
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-379 671	-720 840
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 829	-51 579
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-45 981	-45 981
Summa rörelsekostnader		-535 481	-818 401
RÖRELSERESULTAT		88 100	-186 020
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	-106 339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 307	-105 265
Summa finansiella poster		-85 300	-211 604
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 800	-397 624
ÅRETS RESULTAT		2 800	-397 624

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	10 831 680	10 870 923
Maskiner och inventarier	Not 8	20 213	26 950
Summa materiella anläggningstillgångar		10 851 892	10 897 874
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 851 892	10 897 874
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	288 898	259 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	7 244	0
Summa kortfristiga fordringar		296 142	259 173
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		200	200
Summa kassa och bank		200	200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		296 342	259 373
SUMMA TILLGÅNGAR		11 148 234	11 157 246

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 288 900	6 288 900
Fond för yttre underhåll	Not 11	65 150	342 375
Summa bundet eget kapital		6 354 050	6 631 275
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-342 307	-221 908
Årets resultat		2 800	-397 624
Summa fritt eget kapital		-339 507	-619 532
SUMMA EGET KAPITAL		6 014 543	6 011 743
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 971 397	5 003 569
Summa långfristiga skulder		4 971 397	5 003 569
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	32 172	32 172
Leverantörsskulder		42 093	24 101
Skatteskulder		27 621	27 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	60 408	58 601
Summa kortfristiga skulder		162 294	141 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 148 234	11 157 246

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	200 år	200 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Tvättmaskin	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	474 187	480 427
Hyror bostäder	123 019	123 019
Bredbandsintäkter	26 400	26 400
Öresutjämning	-26	-23
	623 580	629 823

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	2 558
	0	2 558

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	34 156	30 348
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	2 925
	Snöröjning/sandning	6 251	6 251
	Hissbesiktning	1 673	1 619
	Gemensamma utrymmen	0	2 035
	Serviceavtal	23 407	21 233
	Förbrukningsmateriel	381	905
		65 868	65 316
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	463
	Lås	0	5 385
	VVS	17 500	0
	Elinstallationer	8 625	0
	Hiss	3 593	7 169
	Tak	7 575	474
	Fasad	1 881	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	759
		39 174	14 250
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	377 175
		0	377 175
	Taxebundna kostnader		
	El	31 086	23 032
	Värme	120 677	125 896
	Vatten	30 642	24 667
	Sophämtning/renhållning	33 816	26 873
	Grovsopor	0	5 396
		216 220	205 863
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 190	13 315
	Kabel-TV	9 491	9 468
	Bredband	21 780	21 780
		44 461	44 563
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	13 948	13 673
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	379 671	720 840
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Juridiska Åtgärder	12 500	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 500	6 125
	Föreningskostnader	934	2 861
	Förvaltningsarvode	35 515	34 118
	Förvaltningsarvoden övriga	18 613	0
	Administration	13 957	4 665
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 810	3 810
		109 829	51 579

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	32 744	32 744
	Förbättringar	6 500	6 500
	Maskiner	6 738	6 738
		45 981	45 981
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 222 475	11 222 475
	Utgående anskaffningsvärde	11 222 475	11 222 475
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-351 552	-312 308
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 244	-39 244
	Utgående avskrivning enligt plan	-390 795	-351 552
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 831 680	10 870 923
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 478 750	4 478 750
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark	3 460 000	1 911 000
		9 460 000	6 911 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 460 000	6 911 000
		9 460 000	6 911 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 688	33 688
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 688	33 688
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 738	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 738	-6 738
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-13 476	-6 738
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 212	26 950
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	13 656	16 977
	Klientmedel hos SBC	275 242	242 196
		288 898	259 173

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda kostnader (lån)		7 244	0
			7 244	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början		342 375	277 225
	Reservering enligt stadgar		65 150	65 150
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-342 375	0
	Vid årets slut		65 150	342 375
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,690 % 1 560 437	1 576 433	2017-10-30
	Handelsbanken	1,810 % 1 568 132	1 584 308	2017-10-30
	Handelsbanken	1,610 % 1 875 000	1 875 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		5 003 569	5 035 741
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 172	-32 172
			4 971 397	5 003 569
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 842 709 kr.			
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER		2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar		5 175 000	5 175 000
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT			
	Till hösten alternativt våren 2017 kommer källaren att renoveras, samtliga väggar kommer att få ny puts och målas om.			

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	6 339	6 636
	Förutbetalda hyror & avgifter	54 069	51 965
		60 408	58 601

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2017

Sara Veronica Irene Björklund
Ledamot

Sten Andreas Gabrielsson
Ledamot

Ulla K Gunilla Hedenby Wictorin
Ledamot

Ludvig Hjalmar
Ledamot

Paul Hannu George Stålhane
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Mats Gyllenberg
Extern revisor