



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Idet 9



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Idet 9

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 2017 och 2047.
- 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.

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 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	
Elin Charlotte Hasselberg	Ledamot	
Jonatan Lindberg	Ledamot	Tillträdde vid extra årsstämma 180128
Paul Hannu George Stålhane	Ledamot	Avgick vid extra årsstämma 180128
Outi Stålhane	Ledamot	Tillträdde vid extra årsstämma 180128
Sten Andreas Gabrielsson	Suppleant	Avgick vid extra årsstämma 180128
Anders Rolf Paulsson	Suppleant	
Mats Anders Gyllenberg	Revisor	

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Sten Andreas Gabrielsson och Paul Hannu George Stålhane.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Mats Gyllenberg

Ordinarie Extern

Revisionsfirman Sven-Erik Nilsson AB

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-28. Extra stämma med anledning av fyllnadsval och uppdatering av föreningsstadgar.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
IDET 9	1930	MALMÖ

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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.

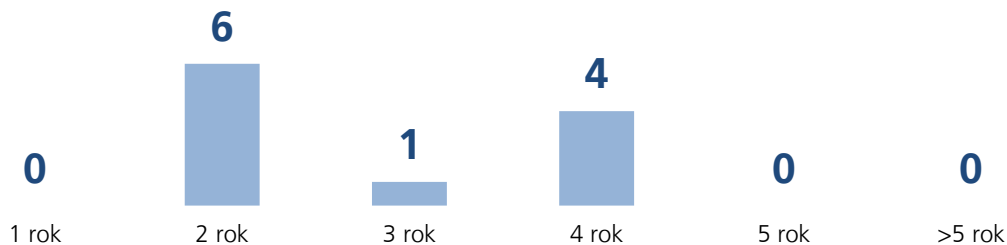
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 812 m<sup>2</sup>, varav 812 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering	2017	Renovering av källaren återstår efter upptorkning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Införande av gemensamhetsel	2018	
Installation av solceller	2018	
Spolning av vertikala stammar	2018	Januari 2018
Byte av porttelefonsystem	2018	
Takrenovering	2018	
Fasadrenovering	2018	
Källarrenovering	2018	
Byte expansionskärl och värmeväxlare	2018	
Byte av fönster	2018	
Renovering av tvättstuga	2019	
Ny gårdsmiljö (plattor, asfalt, gräsmatta, planteringar)	2019	
Renovering av mur	2019	
Byte av källardörrar	2019	
Byte av port	2019	
Målning och putsning av trapphus	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

### Föreningens ekonomi

Våren 2017 tecknades ett reverslån för att täcka kostnaden för dräneringen. I maj 2017 ombildades en av föreningens hyreslägenheter till en bostadsrätt. Intäkten användes för att lösa reverslånet (september 2017), samt finansiera etableringsfaserna i totalentreprenaden (december 2017 och januari 2018).

Ett nytt lån ska tecknas för att finansiera övriga faser i totalentreprenaden, samt övrigt planerat underhåll 2018. Ett lånelöfte om 2,5 miljoner har erhållits av Handelsbanken i december 2017. I samband med avslutad totalentreprenad uppdateras underhållsplanen, och en ny flerårsbudget upprättas därefter med den som underlag (sommaren 2018).

Syftet med den omfattande renoveringen är att tillse en förbättrad boendemiljö och minskad energianvändning och klimatpåverkan. På sikt kommer den förhoppningsvis kunna innebära sänkta energikostnader för föreningen såväl som för enskilda boende. Styrelsen föreslår att som ett steg i energieffektivisering 2018 införa gemensamhetsel. Genom att säga upp samtliga privata elabonnemang och köpa in all el gemensamt via föreningens fastighetsabonnemang finns en möjlighet till att minska kostnader på mellan 1000 – 1800 kr per lägenhet och år. Besparingen uppkommer genom att samtliga lägenheters privata nät - och elavgifter försvinner.

Styrelsen strävar efter att genomföra hållbara och långsiktiga lösningar, både ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

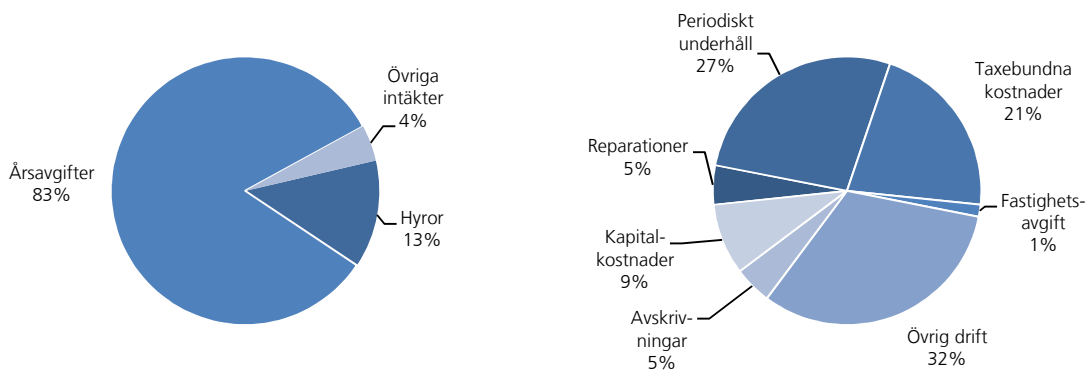
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2,50 %.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>275 442</b>	<b>242 396</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	615 566	623 580
Finansiella intäkter	11	7
Medlemsinsatser	1 550 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	20 360
	<b>2 165 577</b>	<b>643 947</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	880 171	489 500
Finansiella kostnader	86 980	85 307
Ökning av kortfristiga fordringar	600 806	3 923
Minskning av långfristiga skulder	32 172	32 172
Minskning av kortfristiga skulder	24 623	0
	<b>1 624 752</b>	<b>610 902</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>816 267</b>	<b>275 442</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>540 825</b>	<b>33 046</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

I början av året genomfördes en dränering av fastigheten, av Wasabi AB. Under sommaren tömdes samtliga källarförråd för att möjliggöra en renovering av källaren, men denna har skjutits upp då väggar och golv fortfarande fanns vara för fuktiga.

I maj ombildades en av föreningens två hyreslägenheter till en bostadsrätt. Intäkten från försäljningen används till att finansiera delar av renoveringen.

I juni tog styrelsen hjälp av Malmö stads energirådgivare Niklas Renfro, för att se över olika sätt att minska energianvändningen i fastigheten, och därmed också vår klimatpåverkan. Han sammanställde en energirapport med rekommenderade åtgärder, samt bjöd in föreningen att delta i pilotprojektet Energiporten, ett initiativ från Malmö stad. Tillsammans med KTH, Energikontoret Skåne och Energirådgivarna i Skåne har Malmö stad genom finansiellt stöd från Naturvårdsverket (Klimatklivet) utvecklat Energiporten, ett webbaserat energiverktyg riktat till bostadsrättsföreningar. Energiporten syftar till att stärka bostadsrättsföreningars vilja att genomföra energieffektiverande åtgärder genom ökad förståelse och kunskap.

Under sommaren anlätades Råkoll AB för att upprätta en underhållsplan, som kommer att löpa 2018-2047, och som kommer att uppdateras vart annat år.

Råkoll AB har även fått uppdraget att projektleda den totalentreprenad med renovering av tak, fasader och fönster som kommer att genomföras under perioden januari-maj 2018. I projektledaruppdraget ingår att ta in offerter samt samordna totalentreprenaden, samt tillse att extern besiktning av arbetet görs efter avslutad byggperiod.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Nyupplåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	666	685	694	721
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 663	1 025	1 025	1 025
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 507	7 231	7 277	7 324
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	38	28	35
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	156	149	155	117
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	38	30	38
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	107	105	261	178
Soliditet (%)	59	54	54	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-398	3	-398	153
Nettoomsättning (tkr)	615	624	630	649

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 812 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	6 944 700	655 800	0	6 288 900
Upplåtelseavgifter	894 200	894 200	0	0
Fond för yttre underhåll	130 300	65 150	0	65 150
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 969 200</b>	<b>1 615 150</b>	<b>0</b>	<b>6 354 050</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-404 657	-65 150	2 800	-342 307
Årets resultat	-397 555	-397 555	-2 800	2 800
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-802 212</b>	<b>-462 705</b>	<b>0</b>	<b>-339 507</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 166 988</b>	<b>1 152 445</b>	<b>0</b>	<b>6 014 543</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-397 555
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-339 507
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-65 150
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-802 212</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	130 300
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-671 912</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	614 769	623 580
Övriga rörelseintäkter	Not 3	797	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>615 566</b>	<b>623 580</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-701 631	-379 671
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 540	-109 829
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-45 981	-45 981
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-926 152</b>	<b>-535 481</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-310 586</b>	<b>88 100</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 980	-85 307
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-86 969</b>	<b>-85 300</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-397 555</b>	<b>2 800</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-397 555</b>	<b>2 800</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 7 10 792 436	10 831 680
Maskiner och inventarier	Not 8 13 475	20 213
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 805 911</b>	<b>10 851 892</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>10 805 911</b>	<b>10 851 892</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 830 124	288 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 606 824	7 244
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 436 948</b>	<b>296 142</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 025	200
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 025</b>	<b>200</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 437 973</b>	<b>296 342</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 243 884</b>	<b>11 148 234</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		7 838 900	6 288 900
Fond för yttre underhåll	Not 11	130 300	65 150
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 969 200</b>	<b>6 354 050</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-404 657	-342 307
Årets resultat		-397 555	2 800
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-802 212</b>	<b>-339 507</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 166 988</b>	<b>6 014 543</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 939 225	4 971 397
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 939 225</b>	<b>4 971 397</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	32 172	32 172
Leverantörsskulder		26 518	42 093
Skatteskulder		28 413	27 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	50 568	60 408
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>137 671</b>	<b>162 294</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 243 884</b>	<b>11 148 234</b>



## Noter

Belopp anges 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	200 år	200 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Tvättmaskin	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	508 987	474 187
Hyror bostäder	79 805	123 019
Bredbandsintäkter	25 960	26 400
Öresutjämning	16	-26
	<b>614 769</b>	<b>623 580</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga intäkter	797	0
	<b>797</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	30 094	34 156
	Fastighetskötsel gård beställning	743	0
	Snöröjning/sandning	4 688	6 251
	Hissbesiktning	1 713	1 673
	Gemensamma utrymmen	36 000	0
	Gård	2 517	0
	Serviceavtal	22 608	23 407
	Förbrukningsmateriel	928	381
	Teleport/hissanläggning	1 425	0
	Brandskydd	649	0
		<b>101 364</b>	<b>65 868</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	6 506	0
	Lås	875	0
	VVS	22 525	17 500
	Ventilation	14 603	0
	Elinstallationer	0	8 625
	Hiss	3 071	3 593
	Tak	0	7 575
	Fasad	0	1 881
		<b>47 580</b>	<b>39 174</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Huskropp utvändigt	275 000	0
		<b>275 000</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	33 815	31 086
	Värme	126 509	120 677
	Vatten	29 968	30 642
	Sophämtning/renhållning	27 528	33 816
		<b>217 820</b>	<b>216 220</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	14 036	13 190
	Kabel-TV	9 585	9 491
	Bredband	21 780	21 780
		<b>45 401</b>	<b>44 461</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>14 465</b>	<b>13 948</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>701 631</b>	<b>379 671</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	1 224	0
	Juridiska åtgärder	20 313	12 500
	Hysesförluster	299	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 375	24 500
	Föreningskostnader	0	934
	Fritids- och trivselkostnader	1 645	0
	Förvaltningsarvode	36 494	35 515
	Förvaltningsarvoden övriga	0	18 613
	Administration	5 903	13 957
	Korttidsinventarier	2 389	0
	Konsultarvode	94 088	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 810	3 810
		<b>178 540</b>	<b>109 829</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	32 744	32 744
	Förbättringar	6 500	6 500
	Maskiner	6 738	6 738
		<b>45 981</b>	<b>45 981</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 222 475	11 222 475
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 222 475</b>	<b>11 222 475</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-390 795	-351 552
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 244	-39 244
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-430 039</b>	<b>-390 795</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 792 436</b>	<b>10 831 680</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 478 750	4 478 750
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark	3 460 000	3 460 000
		<b>9 460 000</b>	<b>9 460 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	9 460 000	9 460 000
		<b>9 460 000</b>	<b>9 460 000</b>



<b>Not 8</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	33 688	33 688
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 688</b>	<b>33 688</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-13 475	-6 738
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 738	-6 738
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-20 213</b>	<b>-13 476</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>13 475</b>	<b>20 212</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	14 882	13 656
	Klientmedel hos SBC	815 242	275 242
		<b>830 124</b>	<b>288 898</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Förutbetalda kostnader lån	6 824	7 244
	Malmö Byggcenter AB	600 000	0
		<b>606 824</b>	<b>7 244</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	65 150	342 375
	Reservering enligt stadgar	65 150	65 150
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-342 375
	<b>Vid årets slut</b>	<b>130 300</b>	<b>65 150</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,350 %	1 544 441	1 560 437	2020-10-30
	Handelsbanken	1,860 %	1 551 956	1 568 132	2019-10-30
	Handelsbanken	1,610 %	1 875 000	1 875 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 971 397</b>	<b>5 003 569</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 172	-32 172	
			<b>4 939 225</b>	<b>4 971 397</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 810 537 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 175 000	5 175 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	5 934	6 339
	Avgifter och hyror	44 634	54 069
		<b>50 568</b>	<b>60 408</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Januari 2018 påbörjades en totalentreprenad, innefattande renovering av tak och fasader, samt byte av fönster. Totalentreprenaden genomförs av Malmö Byggcentral, och beräknas pågå till maj 2018.

Övriga planerade underhållsarbeten är renovering av källare, byte av värmeväxlare och expansionskärl, installation av solceller och eventuellt införande av gemensamhetsel.\*

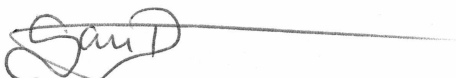
\*(Under förutsättning förslaget om införande av gemensamhetsel godkänns av stämman).

---

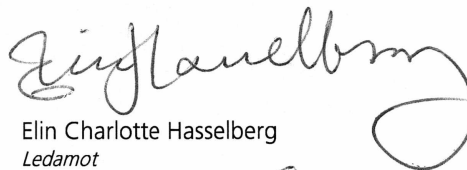
## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 28/2 2018



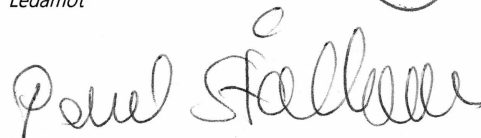
Sara Veronica Irene Björklund  
*Ledamot*



Elin Charlotte Hasselberg  
*Ledamot*



Jonatan Lindberg  
*Ledamot*



Paul Hannu George Stålhane  
*Ledamot*



Outi Stålhane  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/3 2018



Mats Gyllenberg  
*Extern revisor*



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Idet 9, org.nr 769613-9414

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Idet 9 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

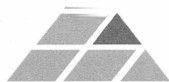
#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

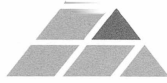
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Idet 9 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt (vårt) uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den  2018

Mats Gyllenberg  
Godkänd revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	530 500	508 987	474 200
Hyror bostäder	59 000	79 805	123 000
Bredbandsintäkter	26 500	25 960	26 400
Öresutjämning	0	16	0
Övriga intäkter	0	797	0
	<b>616 000</b>	<b>615 566</b>	<b>623 600</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-30 500	-30 094	-30 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-500	-743	0
Snöröjning/sandning	-8 000	-4 688	-8 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 713	-1 700
Gemensamma utrymmen	0	-36 000	0
Gård	-1 000	-2 517	0
Serviceavtal	-24 000	-22 608	-22 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-928	-1 000
Teleport/hissanläggning	-1 500	-1 425	0
Brandskydd	0	-649	0
	<b>-68 500</b>	<b>-101 364</b>	<b>-65 700</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-6 506	0
Lås	0	-875	0
VVS	0	-22 525	0
Ventilation	0	-14 603	0
Hiss	0	-3 071	0
	<b>-30 000</b>	<b>-47 580</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-2 900 000	0	-40 000
Huskropp utvändigt	0	-275 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-500 000
	<b>-2 900 000</b>	<b>-275 000</b>	<b>-540 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-34 000	-33 815	-32 000
Värme	-130 000	-126 509	-126 000
Vatten	-30 000	-29 968	-30 000
Sophämtning/renhållning	-34 000	-27 528	-30 000
	<b>-228 000</b>	<b>-217 820</b>	<b>-218 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-14 500	-14 036	-13 500
Kabel-TV	-10 000	-9 585	-10 000
Bredband	-22 000	-21 780	-22 000
	<b>-46 500</b>	<b>-45 401</b>	<b>-45 500</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-15 000	-14 465	-13 957
	<b>-15 000</b>	<b>-14 465</b>	<b>-13 957</b>



<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-1 224	0
Juridiska åtgärder	0	-20 313	0
Hysesförluster	0	-299	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 375	-13 000
Föreningskostnader	-2 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 645	0
Förvaltningsarvode	-37 500	-36 494	-36 000
Administration	-7 000	-5 903	-5 000
Korttidsinventarier	0	-2 389	0
Konsultarvode	-106 250	-94 088	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-3 810	-3 800
	<b>-171 750</b>	<b>-178 540</b>	<b>-59 800</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-33 000	-32 744	-32 744
Förbättringar	-6 500	-6 500	-6 500
Maskiner	-6 500	-6 738	-6 738
	<b>-46 000</b>	<b>-45 981</b>	<b>-45 982</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 505 750</b>	<b>-926 152</b>	<b>-1 018 939</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-2 889 750</b>	<b>-310 586</b>	<b>-395 339</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	6	0
Låneräntor	-93 000	-86 925	-92 800
Räntekostnader skattekonto	0	-55	0
	<b>-93 000</b>	<b>-86 969</b>	<b>-92 800</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-2 982 750</b>	<b>-397 555</b>	<b>-488 139</b>