

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kilian 7

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 2014 och 2021.
- 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 att höjas.

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 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 bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Karin Önnby	Ordförande	
Christer Olsson	Kassör	
Thomas Janninge	Ledamot	
Johan Persson	Ledamot	
Gustav Ståhl	Ledamot	Flyttade juli 2016
Jens Johannisson	Suppleant	
Mia Larsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thomas Janninge, Jens Johannisson, Mia Larsson, Christer Olsson, Johan Persson och Karin Önnby.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.



Revisor

Peter Olsson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Beritsholm 8	2013	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

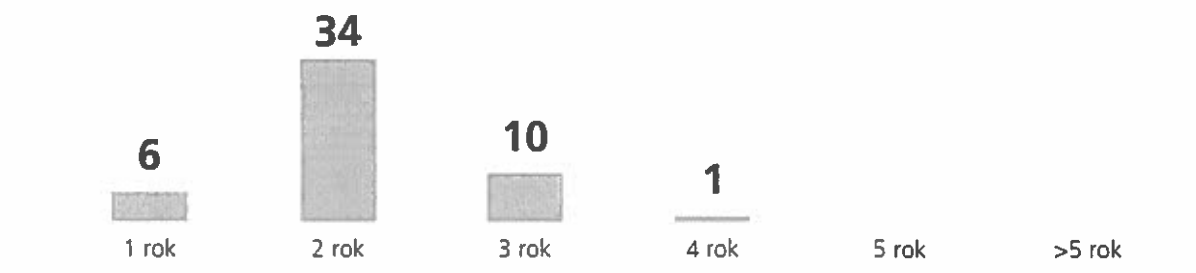
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 120 m², varav 3 120 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



82

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2021.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värmesystem	2016 - 2017	se vidare under punkten Väsentliga händelser under verksamhetsåret
Omfattande elrenovering	2016 - 2017	se vidare under punkten Väsentliga händelser under verksamhetsåret
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fasad/fönster	2018	Översyn med renovering eller utbyte av vissa fönsterytterbågar samt renovering av fasadputs. Samtidigt utförs arbete för att möjliggöra renovering av rökkanaler till öppna spisar.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Lars Hansson Fastighetsförvaltning
Internet/fiber	Bredbandsbolaget
Kabel TV	Canal Digital
El	Eon
Renhållning	Ragnsell, VASyd
Vatten	VASyd
Bevakningsbolag	Örestad Bevakning
Teknisk förvaltning/värme	Swedic

RP

Föreningens ekonomi

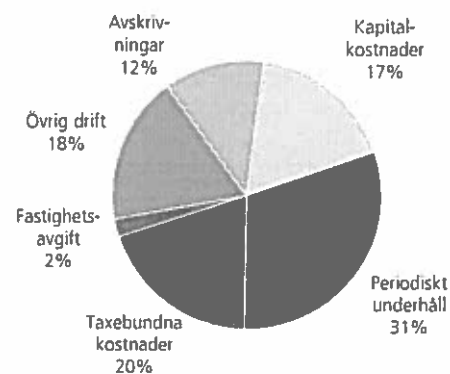
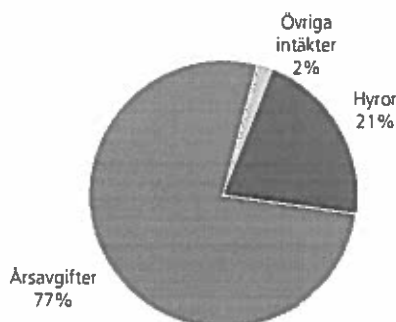
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 013 434	1 864 648
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 408 744	2 328 304
Finansiella intäkter	99	169
Minskning kortfristiga fordringar	0	94 404
Medlemsinsatser	0	1 585 000
Ökning av långfristiga skulder	1 466 028	0
Ökning av kortfristiga skulder	339 026	0
	4 213 897	4 007 877
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 162 846	1 434 257
Finansiella kostnader	535 800	552 767
Ökning av materiella anläggningstillgångar	677 917	201 970
Ökning av kortfristiga fordringar	29 975	0
Minskning av långfristiga skulder	0	2 633 972
Minskning av kortfristiga skulder	0	36 126
	3 406 538	4 859 092
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 820 793	1 013 434
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	807 359	-851 214

*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.

RD

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 15 protokollförda sammanträden under året och ett stort antal underhandskontakter.

Huvudfokus i styrelsearbetet, med många timmars arbete, har legat på våra två stora projekt elrenovering och värmeprojekt. Först inför upphandling och därefter ett flertal byggmöten och avstämningar med entreprenörer. Projekten har inneburit:

Värme - första steget i värmeeffektivisering

- ny undercentral
- nya ventiler i källaren
- nya avstängningsventiler för inkommande huvudledningar
- nya lägenhetstermostater
- övervakningsenhet för värmekurva.

Under projektet konstaterades att gamla injusteringsvärden saknades, likaså saknades ritningar över VS systemet. En ny beräkning av förinställningsvärdena för radiatorerna upprättades och en ny stamberäkning för inställningen av stamventilerna gjordes – problemet med stamventilsberäkningen är dock att eftersom ritningar saknas som visar hur systemet är kopplat har man till viss fått gissa/anta hur systemet ser ut. Tanken med detta förfaringsätt är att det ger ett utgångsvärde att starta med och då det sedan blir belastning på systemet (d v s kallare utomhus) justerar man stammarna i källaren för att rätta till de eventuella felaktigheter som finns. Hösten 2016 gick vi ifrån att ha varmt fram till v 44 och därefter blev det i princip vinter direkt. Det innebar att vi inte fick den tid med gradvis ökad belastning som vi önskat utan det blev kallt omgående. Arbetet med att justera stammarna i förhållande till varandra pågick under en lång period och gradvis blev det jämnare temperaturer inomhus. Fortfarande är det luft i vissa delar av systemet och luftning av radiatorer och påfyllning av vatten utförs vid behov. Per dags dato är det fortfarande några medlemmar som upplever att värmen inte är optimalt fördelad och att de har för kallt i sina lägenheter.

El

- all fastighetsel utbytt
- nya armaturer i trapphus
- närvarobelysning i källare och på vind
- all lägenhets el utbytt med jordning
- trefas installerat fram till alla lägenheter
- medlemmarna har haft möjlighet att beställa tilläggsarbeten i sina respektive lägenheter.

Projektet har flutit på väldigt bra och avslutades i början av februari 2017

Under året 2016 har arbetet i styrelsen också resulterat i:

- införandet av regelbundna brandskyddsronder.
- utrensning av övergivna cyklar i cykelställ och källare.
- borttag av kantsten vid gräsmatta för att underlätta gräsklippning och renhållning av gångbana
- installation av digital-TV med möjlighet till HD-kanaler.
- bredband via fiber med god kapacitet installerats med kollektiv anslutning av alla lägenheter.
- buskar och växter, kompletteringsplantering i rabatt utmed gångbanan till entréerna
- en julgran på gräsmattan, vars kostnad delas mellan vår förening och Kilian 5.
- för närvarande 3 förråd/lokal är uthyrda (2 större, 1 trapphusförråd)

Likviditeten har varit god under året. Under november omsattes lån och upptogs nytt för att finansiera el renovering samt värmeprojektet. Det innebar att våra räntekostnader 2017 är lägre.

9v

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	673	660	640
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 524	1 502	1 416
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 780	8 250	9 208
Elkostnad/m ² totalyta	18	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	135	116	166
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	27	50
Kapitalkostnader/m ² totalyta	172	177	202
Soliditet (%)	65	67	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-660	-24	-372
Nettoomsättning (tkr)	2 365	2 317	2 173

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 120 m² bostäder.

40

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	48 577 865	0	0	48 577 865
Upplåtelseavgifter	419 205	0	0	419 205
Fond för yttre underhåll	168 000	168 000	-174 344	174 344
S:a bundet eget kapital	49 165 070	168 000	-174 344	49 171 414
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 244 811	-168 000	149 947	-1 226 759
Årets resultat	-659 982	-659 982	24 397	-24 397
S:a ansamlad förlust	-1 904 793	-827 982	174 344	-1 251 155
S:a eget kapital	47 260 277	-659 982	0	47 920 259

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-659 982
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 076 811
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 000
summa balanserat resultat	-1 904 793

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

168 000
-1 736 793

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

90

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 365 384	2 316 597
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 360	11 708
Summa rörelseintäkter		2 408 744	2 328 304
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 976 082	-1 180 677
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 283	-192 470
Personalkostnader	Not 6	-58 482	-61 110
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-370 179	-365 847
Summa rörelsekostnader		-2 533 025	-1 800 103
RÖRELSERESULTAT		-124 281	528 201
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99	169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-535 800	-552 767
Summa finansiella poster		-535 701	-552 598
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-659 982	-24 397
ÅRETS RESULTAT		-659 982	-24 397

90

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	69 674 381	70 044 559
Pågående byggnation	Not 9	677 917	0
Summa materiella anläggningstillgångar		70 352 298	70 044 559
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 352 298	70 044 559
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 850 920	1 013 586
Summa kortfristiga fordringar		1 850 920	1 013 586
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 850 920	1 013 586
SUMMA TILLGÅNGAR		72 203 218	71 058 146

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 997 070	48 997 070
Fond för yttre underhåll	Not 11	168 000	174 344
Summa bundet eget kapital		49 165 070	49 171 414
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 244 811	-1 226 759
Årets resultat		-659 982	-24 397
Summa fritt eget kapital		-1 904 793	-1 251 155
SUMMA EGET KAPITAL		47 260 277	47 920 259
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	24 137 322	22 671 294
Summa långfristiga skulder		24 137 322	22 671 294
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	33 972	33 972
Leverantörsskulder		409 210	80 774
Skatteskulder		126 818	123 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	235 619	228 847
Summa kortfristiga skulder		805 619	466 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 203 218	71 058 146

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	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	35 - 120 år	35 - 120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 895 168	1 858 008
Hyror bostäder	463 345	472 485
Hysesbortfall	0	-15 780
Hyror förråd	2 835	1 890
Bredbandsintäkter	660	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 321	0
Öresutjämnning	55	-6
	2 365 384	2 316 597

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	24 716	0
Övriga intäkter	18 644	11 708
	43 360	11 708

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	101 063	45 653
	Fastighetsskötsel beställning	25 343	3 986
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	9 625	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 239	0
	Snöröjning/sandning	9 900	0
	Städning entreprenad	4 813	0
	Bevakning	499	0
	Serviceavtal	4 879	0
	Förbrukningsmateriel	624	515
	Störningsjour och larm	4 990	998
		175 974	51 152
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	16 364
	Källare	0	68 063
	Installationer	4 916	0
	VVS	3 859	0
	Vattenskada	4 863	0
		13 638	84 427
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	196 616
	Källare	0	113 187
	Värmeanläggning	181 350	0
	Elinstallationer	742 500	0
	Mark/gård/utemiljö	13 026	0
		936 876	309 803
	Taxebundna kostnader		
	El	56 345	47 991
	Värme	422 439	361 714
	Vatten	95 458	83 263
	Sophämtning/renhållning	27 476	38 197
		601 718	531 165
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 767	69 480
	Kabel-TV	81 543	69 875
	Bredband	64 898	2 625
		183 208	141 980
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 668	62 150
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 976 082	1 180 677

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	612	0
	Tele- och datakommunikation	286	363
	Juridiska Åtgärder	4 688	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	9 995
	Föreningskostnader	6 817	11 811
	Förvaltningsarvode	57 000	125 578
	Förvaltningsarvoden övriga	7 378	0
	Administration	4 948	4 723
	Konsultarvode	28 424	40 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 630	0
		128 283	192 470
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 500	44 500
	Löner	0	2 000
	Sociala kostnader	13 982	14 610
		58 482	61 110
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	363 793	363 793
	Förbättringar	6 385	2 053
		370 179	365 847

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 784 790	70 582 820
	Nyanskaffningar	0	201 970
	Utgående anskaffningsvärde	70 784 790	70 784 790
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-740 231	-374 384
	Årets avskrivningar enligt plan	-370 179	-365 847
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 110 409	-740 231
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 674 381	70 044 559
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 678 908	26 678 908
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	16 800 000
		56 000 000	43 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 000 000	43 800 000
		56 000 000	43 800 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	677 917	0
		677 917	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	30 127	152
	Klientmedel hos SBC	1 820 793	1 013 434
		1 850 920	1 013 586
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	174 344	8 194
	Reservering enligt stadgar	168 000	83 075
	Reservering enligt stämmobeslut	0	83 075
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-174 344	0
	Vid årets slut	168 000	174 344

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,140 %	3 329 056	3 363 028	2019-12-01
Handelsbanken	0,750 %	5 097 000	5 097 000	2017-12-01
Handelsbanken	3,070 %	8 494 649	8 494 649	2018-12-01
Handelsbanken	0,750 %	5 750 589	5 750 589	2017-11-28
Handelsbanken	0,750 %	1 500 000	0	2017-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		24 171 294	22 705 266	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 972	-33 972	
		24 137 322	22 671 294	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 001 434 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	26 749 000	26 749 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En av hyreslägenheterna har sagts upp och kommer att säljas under våren. Därmed kan föreningen amortera på lån vid nästa förfallodag som infaller i november 2017.

90

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	35 840	46 292
	Förutbetalda avgifter o hyror	199 779	182 555
		235 619	228 847

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 11 / 4 2017


Karin Önnby
Ordförande


Christer Olsson
Kassör
gmv fullmakt



Thomas Janninge
Ledamot


Johan Persson
Ledamot

~~Gustav Ståhl~~
~~Ledamot~~

Avskild, se föreningsberättelse.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2017
Ernst & Young


Peter Olsson
Auktoriserad revisor