allabrf.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hytten, Malmö

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 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2005-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2005-02-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Riberstads Samfällighetsförening. Föreningens andel är 5,9 procent. Samfälligheten förvaltar belysning, planteringar, fontäner, dagvatten, matavfall och sopsuganläggning.

Styrelsen

Ferdinand Alexander Brasz	Ledamot
Yvonne Christina Carlqvist	Ledamot
Lena Mari Magri	Ledamot
Nikolce Velovski	Ledamot
Gert Roger Örstrand	Ledamot
Louise Margareta Berggren	Suppleant
Jan-Erik Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Lorentz	Ordinarie Extern	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
Anders Thulin	Suppleant Extern	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Valberedning

Irene Johansson	
Robert Nilsson	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HYTTEN 4	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

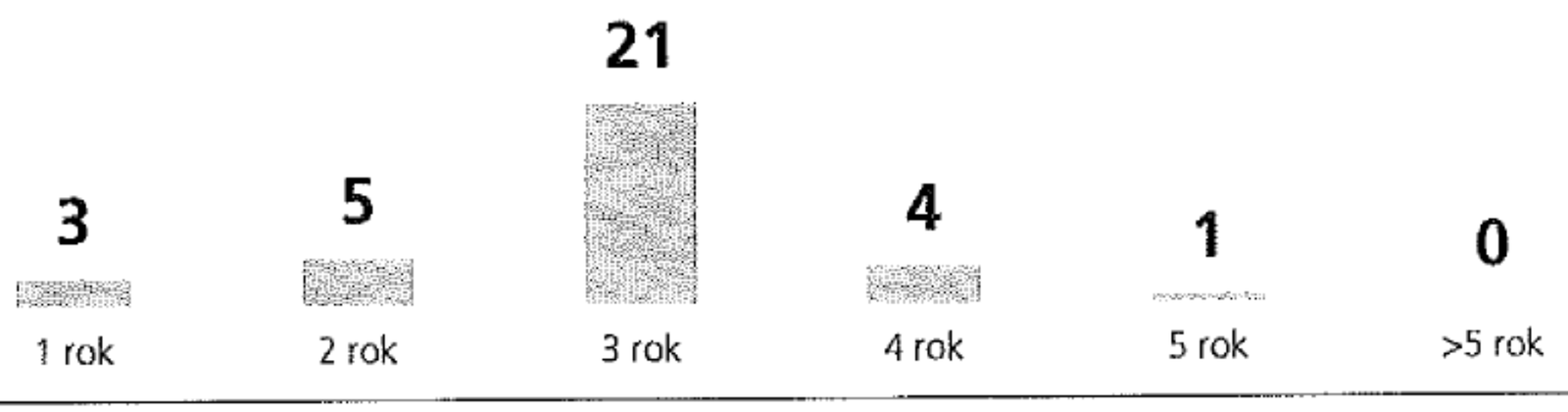
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 871 m², varav 2 871 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet	Styrelserum/övernattning

MLL

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Gödsling av sedumtak	2018	
Oljning av trä fasadpaneler	2018	
OVK	2018	Planerat under 2017 skjutits upp pga brist av utförare

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Nilssons Fastighetsservice (Rikard)	Teknisk förvaltning

Föreningens ekonomi

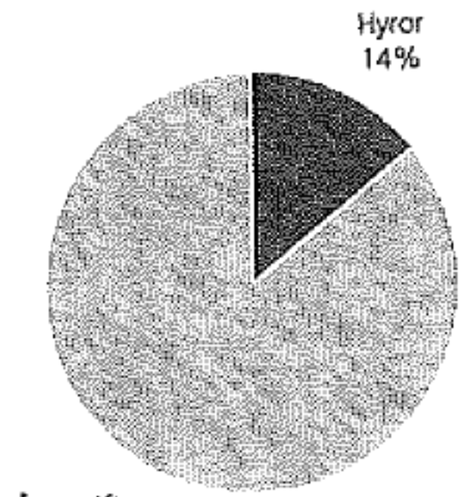
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 576 392**	**1 130 361**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 328 739	2 346 729
Finansiella intäkter	52	1 359
Minskning kortfristiga fordringar	1 144	0
Ökning av kortfristiga skulder	65 791	24 979
	2 395 726	**2 373 067**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 015 643	954 548
Finansiella kostnader	689 753	780 368
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 921
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	182 200
	2 905 397	**1 927 036**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 066 721**	**1 576 392**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-509 671**	**446 031**

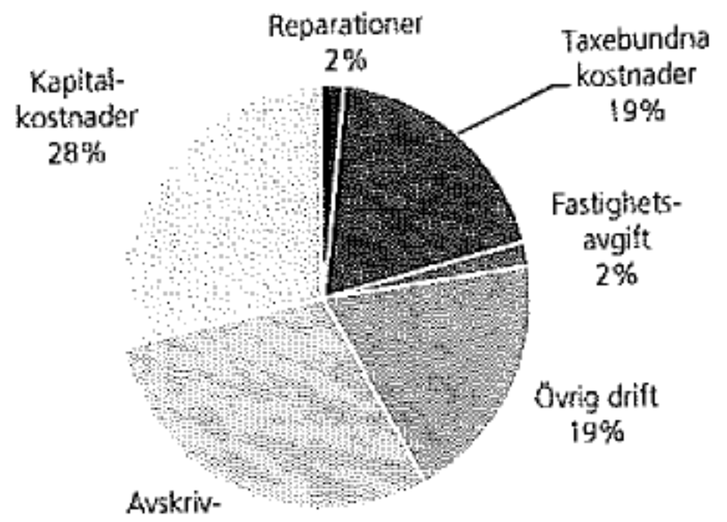
*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

MLZ

allabrf.se

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

Inga avgiftssänkningar genomfördes under 2017. Samtliga 34 lägenheter har utrustats med nya brandvarnare. Soprum, soprums dörren, grinden in till gården och dörrarna från garaget har målats. Besiktning har skett av samtliga balkong glasskivor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelser under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	690	690	734	720
Lån/m² bostadsrättsyta	12 236	12 654	12 717	12 768
Elkostnad/m² totalyta	44	39	37	32
Värmekostnad/m² totalyta	81	77	72	54
Vattenkostnad/m² totalyta	25	23	25	26
Kapitalkostnader/m² totalyta	240	272	336	381
Soliditet (%)	67	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-93	-103	-156	-56
Nettoomsättning (tkr)	2 324	2 339	2 466	2 387

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 871 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	34 143 368	0	0	34 143 368
Upplåtelseavgifter	37 674 644	0	0	37 674 644
Fond för yttre underhåll	2 017 648	407 358	0	1 610 290
S:a bundet eget kapital	**73 835 660**	**407 358**	**0**	**73 428 302**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 361 449	-407 358	-103 116	-850 974
Årets resultat	-92 895	-92 895	103 116	-103 116
S:a ansamlad förlust	**-1 454 343**	**-500 253**	**0**	**-954 091**
S:a eget kapital	**72 381 317**	**-92 895**	**0**	**72 474 211**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-92 895
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-954 090
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-407 358
summa balanserat resultat	**-1 454 343**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**-1 454 343**

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

allabrf.se

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 324 418	2 339124
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 321	7 605
Summa rörelseintäkter		**2 328 739**	**2 346 729**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-843 764	-787 467
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 879	-167 081
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-716 289	-716 289
Summa rörelsekostnader		**-1 731 932**	**-1 670 837**
RÖRELSERESULTAT		**596 807**	**675 892**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	1 359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-689 753	-780 368
Summa finansiella poster		**-689 702**	**-779 009**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-92 895**	**-103 116**
ÅRETS RESULTAT		**-92 895**	**-103 116**

Brf Hytten, Malmö
769612-1842

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	106 668 413	107 384 702
Summa materiella anläggningstillgångar		**106 668 413**	**107 384 702**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**106 668 413**	**107 384 702**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		182	182
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 167 477	1 682 373
Summa kortfristiga fordringar		**1 167 659**	**1 682 555**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 081	0
Summa kassa och bank		**4 081**	**0**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 171 740**	**1 682 555**
SUMMA TILLGÅNGAR		**107 840 153**	**109 067 257**

MLZ

Brf Hytten, Malmö
769612-1842

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 818 012	71 818 012
Fond för yttre underhåll	Not 9	2 017 648	1 610 290
Summa bundet eget kapital		**73 835 660**	**73 428 302**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 361 449	-850 974
Årets resultat		-92 895	-103 116
Summa fritt eget kapital		**-1 454 343**	**-954 091**
SUMMA EGET KAPITAL		**72 381 317**	**72 474 211**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	27 723 137	36 128 649
Summa långfristiga skulder		**34 928 649**	**36 128 649**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	200 000	200 000
Leverantörsskulder		123 697	62 748
Övriga skulder		11 940	11 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	194 550	190 519
Summa kortfristiga skulder		**530 187**	**464 397**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**107 840 153**	**109 067 257**

allabrf.se

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	**2017**	**2016**
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	1 980 078	1 980 078
Hyror garage moms	48 240	48 240
Hyror garage	278 100	289 800
Gästlägenhet	18 000	21 000
Öresutjämning	0	6
	2 324 418	**2 339 124**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Övriga intäkter	4 321	7 605
	4 321	**7 605**

MLL

allabrf.se

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2017**	**2016**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	52 213	52 213
Fastighetsskötsel beställning	35 378	6 969
Snöröjning/sandning	2 781	244
Städning entreprenad	31 250	40 625
Hissbesiktning	0	1 858
Gemensamma utrymmen	7 785	199
Garage	17 801	32 546
Gård	4 525	11 153
Serviceavtal	5 906	7 200
Förbrukningsmateriel	15 692	29 193
Teleport/hissanläggning	2 808	0
Brandskydd	19 110	1 855
	195 248	**184 055**
Reparationer		
Sophantering/återvinning	14 035	17 602
Entré/trapphus	1 711	0
Lås	5 812	5 403
Ventilation	0	2 200
Hiss	3 111	0
Balkonger/altaner	10 251	0
Mark/gård/utemiljö	4 187	4 210
	39 107	**29 415**
Taxebundna kostnader		
El	126 913	112 073
Värme	232 592	222 102
Vatten	72 721	65 846
Sophämtning/renhållning	27 888	27 579
Grovsopor	8 533	8 356
	468 647	**435 956**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	17 094	21 662
Samfällighetsavgift	61 703	50 764
Kabel-TV	14 984	19 393
	93 781	**91 819**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**46 981**	**46 222**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**843 764**	**787 467**

MC?

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
Kreditupplysning	919	306
Tele- och datakommunikation	9 051	5 814
Juridiska åtgärder	28 538	0
Revisionsarvode extern revisor	24 750	26 813
Föreningskostnader	16 273	10 271
Styrelseomkostnader	10 925	175
Fritids- och trivselkostnader	1 050	0
Förvaltningsarvode	60 144	68 724
Administration	2 769	4 426
Korttidsinventarier	0	10 779
Konsultarvode	12 750	35 063
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 710
	171 879	**167 081**

Not 6 AVSKRIVNINGAR	2017	2016
Byggnad	716 289	716 289
	716 289	**716 289**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	111 000 000	111 000 000
Utgående anskaffningsvärde	**111 000 000**	**111 000 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 615 298	-2 899 009
Årets avskrivningar enligt plan	-716 289	-716 289
Utgående avskrivning enligt plan	**-4 331 587**	**-3 615 298**
Planenligt restvärde vid årets slut	**106 668 413**	**107 384 702**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 190 390	30 190 390
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 530 000	47 530 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	18 600 000
	66 130 000	**66 130 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	63 600 000	63 600 000
Lokaler	2 530 000	2 530 000
	66 130 000	**66 130 000**

MLL

allabrf.se

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	92 831	92 791
Skattefordran	1 034	1 793
Klientmedel hos SBC	1 062 640	1 576 392
Fordringar	10 972	11 397
	1 167 477	**1 682 373**

Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	1 610 290	1 467 700
Reservering enligt stadgar	407 358	142 590
Vid årets slut	**2 017 648**	**1 610 290**

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	2,690 %	7 216 859	7 235 359	2019-03-25
Swedbank	2,370 %	7 205 512	7 225 812	2018-03-23
Swedbank	1,630 %	5 423 788	6 493 788	2022-03-25
Swedbank	1,430 %	7 600 797	7 671 997	2021-03-25
Swedbank	1,500 %	7 681 693	7 701 693	2020-01-24
Summa skulder till kreditinstitut		**35 128 649**	**36 328 649**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
		34 928 649	**36 128 649**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 128 649 kr.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	39 382 000	39 382 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	5 643	6 040
Avgifter och hyror	188 907	184 479
	194 550	**190 519**

MK

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Process pågår med NCC angående fasaden.

Tagg (lås) system kommer att installeras under våren.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 04 / 04 2018

Ferdinand Alexander Brasz
Ledamot

Yvonne Christina Carlqvist
Ledamot

Lena Mari Magri
Ledamot

Nikolce Velovski
Ledamot

Gert Roger Örstrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Lorentz
Auktoriserad revisor