

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Stora Nygatan 65**

Org.nr. 769611-5737

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

## Brf Stora Nygatan 65

Org.nr. 769611-5737

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stora Nygatan 65, Malmö Kommun, som registrerades hos Bolagsverket 2004-10-27, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Väveriet 25 i Malmö.

Ursprungligen uppfördes fastigheten omkring 1900. Under 2006 totalrenoverades hela fastigheten.

Fastigheten innehåller 7 lägenheter och den totala boytan är 876 kvm. Av de 7 lägenheterna är samtliga upplåtna som bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen är:

3 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

Under 2017 har det skett 1 st överlåtelse.

Styrelsen har under 2017 hållit 8 protokollförda sammanträden.

Föreningens beslutsprocess, organ, löpande administration och ekonomi fungerar i enlighet med stadgar, lagstiftning, god sed och allmänna riktlinjer.

Företagets säte är Malmö

#### Flerårsjämförelse\*

	2017	2016	2015	2014	2013**
Nettoomsättning	585 560	585 567	609 662	615 126	633 836
Res. efter finansiella poster	-305 032	-259 682	-254 628	-238 261	-61 808
Balansomslutning	25 018 446	25 343 206	25 617 052	25 883 802	25 908 222
Soliditet (%)	76,23	76,45	76,65	76,84	77,69

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

\*\* Från och med 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3"). Omräkning av tidigare år har ej skett. Tidigare tillämpade företaget Årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har fattat beslut om att fortsätta tillämpa redovisnings- och rapporteringsreglerna enligt K3.

Från och med 2014 har föreningen använt sig av K3 regelverket, vilket innebär att fastigheten då komponentuppdelats och respektive komponent bedömts utifrån verklig livslängd med linjär avskrivning.

Efter årets positiva kassaflöde uppgår likvida medel till 361 896 kr vid årets slut.

Föreningen har inte gjort någon avgiftshöjning under år 2017.

#### Viktiga avtal för fastigheten

För fastighetsskötsel och förvaltning anlitas Lifra L&B i Malmö AB tom 2017-12-31.

El levereras av E.ON Försäljning AB.

## Brf Stora Nygatan 65

Org.nr. 769611-5737

Fjärrvärme tillhandahålles av E.ON Försäljning AB.  
För vatten och avlopp finns avtal med VA SYD.  
Renhållning tillhandahålles av SITA och av VA SYD.  
Service och underhåll av hiss tillhandahålles av Kone AB.  
Ett flertal leverantör anlitas för övriga fastighetstjänster.

### Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Rep. fond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	20 000 000	462 103	-1 084 839
Årets förlust			<u>-305 032</u>
Belopp vid årets utgång	20 000 000	462 103	-1 389 871

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans behandling finns

balanserad förlust	-1 084 839
årets förlust	<u>-305 032</u>
	-1 389 871

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres

<u>-1 389 871</u>
-1 389 871

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



**Brf Stora Nygatan 65**

Org.nr. 769611-5737

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	585 560	585 567
Övriga rörelseintäkter		<u>3 716</u>	<u>3 282</u>
		589 276	588 849
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-450 449	-349 645
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	<u>-372 827</u>	<u>-372 827</u>
		-823 276	-722 472
<b>Rörelseresultat</b>		-234 000	-133 623
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-71 032</u>	<u>-126 059</u>
		-71 032	-126 059
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-305 032	-259 682
<b>Årets resultat</b>		<u>-305 032</u>	<u>-259 682</u>

D

**Brf Stora Nygatan 65**

Org.nr. 769611-5737

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2017-12-31

2016-12-31

5

24 656 550

24 656 550

25 029 377

25 029 377

**Summa anläggningstillgångar**

24 656 550

25 029 377

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

0

0

76

15 399

15 475

**Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank**361 896

361 896

298 354

298 354

**Summa omsättningstillgångar**

361 896

313 829

**SUMMA TILLGÅNGAR****25 018 446****25 343 206**

**Brf Stora Nygatan 65**

Org.nr. 769611-5737

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Insatskapital

Yttre reparationsfond

2017-12-31

2016-12-31

Not

20 000 000

20 000 000

462 103

462 103

20 462 103

20 462 103

**Ansamlad förlust**

Balanserat resultat

Årets resultat

-1 084 839

-825 157

-305 032

-259 682

-1 389 871

-1 084 839

**Summa eget kapital**

19 072 232

19 377 264

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder**

6

5 846 000

5 858 000

5 846 000

5 858 000

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

6

12 000

12 000

670

35 419

13 643

8 788

73 901

51 735

100 214

107 942

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

25 018 446

25 343 206

**Brf Stora Nygatan 65**

Org.nr. 769611-5737

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-234 000	-133 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		372 827	372 827
Erlagd ränta		-71 032	-126 059
Betald inkomstskatt		0	179
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>67 795</b>	<b>113 324</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		15 475	-13 619
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-34 749	5 674
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		27 021	-8 016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>75 542</b>	<b>97 363</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	-28 043
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-28 043</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-12 000	-12 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-12 000</b>	<b>-12 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>63 542</b>	<b>57 320</b>
Likvida medel vid årets början		298 354	241 034
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>361 896</b>	<b>298 354</b>

**NOTER****Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Då skillnaden i förbrukning av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader	Antal år 15 till 100
-----------	-------------------------

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Årsavgifter	585 560	585 567
	<u>585 560</u>	<u>585 567</u>
<b>Not 3 Fastighetskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsskötsel	65 500	56 299
Driftskostnader	200 039	185 848
Fastighetsunderhåll	117 296	43 053
Administrativa kostnader	48 409	50 007
Revisionsarvode	10 000	10 000
Fastighetsavgift	9 205	4 438
	<u>450 449</u>	<u>349 645</u>
<b>Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader fastighetskrediter	70 908	126 014
Övriga räntekostnader	124	45
	<u>71 032</u>	<u>126 059</u>



**Brf Stora Nygatan 65**

Org.nr. 769611-5737

**NOTER**

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	21 402 818	21 374 775
	Inköp	0	28 043
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 402 818	21 402 818
	Ingående avskrivningar	-1 373 441	-1 000 614
	Årets avskrivningar	-372 827	-372 827
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 746 268	-1 373 441
	Utgående redovisat värde	19 656 550	20 029 377
	Redovisat värde byggnader	19 656 550	20 029 377
	Redovisat värde mark	5 000 000	5 000 000
		24 656 550	25 029 377
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	21 600 000	21 600 000
	varav byggnader:	14 200 000	14 200 000
<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Amortering inom 1 år	12 000	12 000
	Amortering inom 2 till 5 år	48 000	48 000
	Amortering efter 5 år	5 798 000	5 810 000
		5 858 000	5 870 000
	258 000 kr 1,29%, förlängningsdag 2020-08-28		
	2 800 000 kr 1,08%, förlängningsdag 2020-03-28		
	2 800 000 kr 1,27%, förlängningsdag 2021-10-28		
<b>Not 7</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Förutbetalda avgifter från boende	43 297	41 060
	Räntor	384	675
	Revision	10 000	10 000
	Övrigt	20 220	0
		73 901	51 735
<b>Not 8</b>	<b>Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut</b>		
	Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		
<b>Not 9</b>	<b>Definition av nyckeltal</b>		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

# Brf Stora Nygatan 65

Org.nr. 769611-5737

## NOTER

Not 10 Ställda säkerheter

2017-12-31

2016-12-31

Summa ställda säkerheter

6 300 000

6 300 000

Malmö

Lars Strandberg

Peter Wehlin

Anna Gustavsson

Love Silow

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 maj, 2018

Paul Hansson

Paul Hansson

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stora Nygatan 65  
organisationsnummer 769611-5737

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stora Nygatan 65 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionssed 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. Risker 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 eventuella 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 Stora Nygatan 65 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser 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 2 maj 2018



Paul Hansson  
Auktoriserad revisor