

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Skoghem Park**

Org.nr. 769600-3925

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	11

## Brf Skoghem Park

Org.nr. 769600-3295

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1994. Föreningen äger fastigheten Skoghem 22, Malmö Kommun. Fastighetens areal är 5 599 kvm och består av fem flerbostadshus med adresserna Köpenhamnsvägen 80 A-E. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades hos bolagsverket 1994-08-23.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-21.

##### Styrelse:

Styrelsens sammansättning har under verksamhetsåret varit:

Paul Alfons	Ordförande	vald tom 2018
Rolf Lundquist	Sekreterare	vald tom 2017
Britt-Inger Nordin-Gustafsson	Kassör	vald tom 2018
Greger Jonsson	Ledamot	vald tom 2018
Lars Erik Kristell	Ledamot	vald tom 2017
Tommy Pramgård	Suppleant	vald tom 2017

Firman tecknas av styrelsen och/eller två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda möten.

Revisor har under året varit Anette Stolt, ordinarie extern, och Gunnel Hansson, suppleant extern, båda från Malmö Redovisningskonsulter AB.

Valberedningen har varit Elsa Tibblin, sammankallande, Barbro Malmberg och Eskil Åkesson.

Föreningens fastighet som bebyggdes år 1996-97 består av fem flerbostadshus. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5002 kvadratmeter, varav 3857 kvm utgör lägenhetsyta och 1145 kvm utgör lokalyta (garage och övriga lokaler).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom IF skadeförsäkring AB (publ). Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg för lägenheterna.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen värme från bergvärmepumpar.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 76 681 000 kr varav byggnader 47 681 000 kr och mark 29 000 000 kr.

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Alla lägenheter har olika karaktär och planlösningar, vissa med öppen spis.

Lägenhetsfördelningen är följande:

4 st	2 r o k
15 st	3 r o k
11 st	4 r o k
2 st	5 r o k
1 st	6 r o k

Till 32 av lägenheterna hör garageplatser i fastighetens källarplan.

Fastigheten är omgärdad av staket och låsta grindar. Porttelefon finns.

## Brf Skoghem Park

Org.nr. 769600-3295

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Bastu med dusch och motionsrum  
Källarförråd tillhörande lägenheterna  
Två tvättstugor med torkrum  
Utrymme för biltvätt  
Cykelförråd

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
VFB i Malmö AB	Värmepumpssystem och garageventilation
VFB i Malmö AB	Allmän lägenhetsventilation med varvtalsreglerade frånluftfläktar
Stanley Security	Service och överföring av larm
Add Secure/Multicom Sec.	Service och överföring av larm
Otis AB	Fullservice av hissar
Salwéns Ingenjörbyrå AB	Hissbesiktning
BertilSons Städ o Fast. AB	Trappstädning
Villaservice AB	Renhållning, snöröjning och halkbekämpning av trottoar
Joäng Mark & Trädgård	Trädgårdsskötsel
VASyd	Avfallshämtning
Il Recycling	Tidningshämtning
Eon	Elleveransavtal fastprisavtal två år från 2016-07-01 t.o.m 2018-06-30
ComHem AB	Bredband och kabel TV
Safe Team AB	Nyckelhantering
SIMAB	Sotning och brandskyddskontroll. Ansvar och kostnad åvilar resp. eldstadsinnehavare
SECON Sv. Energikons. AB	Service och underhåll av vattenreningsanläggning
Örehus Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning

Föreningens säte är Malmö

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj månad eldhärjades en av förenings lägenheter. Lyckligtvis kom ingen person till skada, men den materiella förstörelsen blev omfattande. Beräknad kostnad för föreningen, som kommer att belasta resultatet för 2017, avser självrisk, åldersavdrag m.m. och uppgår till ca 225 000 kr.

Årets resultat blev något bättre än budget och vi redovisar ett positivt resultat, trots att avskrivningarna ökat enl. de nya avskrivningsreglerna (redovisningsmetoden K2) som infördes från och med räkenskapsåret 2014. Avskrivning sker sedan 2014 med 0,9% mot tidigare 0,5% på anskaffningsvärdet för byggnaderna.

Nytt elavtal som tecknades på 2 år från 2016-07-01 och lägre ränta på lån å 9 mkr (efter amortering å 1 mkr) har påverkat resultatet positivt.

Underhållet har följt underhållsplanen och framgår nedan.

Verkställda underhåll 2016:

Behandling av fasader mot mögel	Kr. 65.500
OVK	Kr. 34.463

Ovanstående avser periodiskt underhåll. Dessutom har löpande underhåll utförts till en kostnad av kr. 261 859.

Översyn av värmepump 2 och grundvattenpump 1 och 2 har gjorts.

Allmän underhållsbesiktning med åtgärd har gjorts avseende tak, fasader och balkonger/altaner.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till å 2025 och som uppdateras årligen.

## Brf Skoghem Park

Org.nr. 769600-3295

Nedan redovisas större planerade underhållsåtgärder enl. föreningens underhållsplan. Belopp (tusental kr) som redovisas i 2016 års penningvärde.

Byggnadsdel	Senast utfört	2017	2018	2019	2020	2021
Stammar	1996/1998					
Tak	2016		30	30		
Fönster	2014				25	100
Fasad	2016		65		65	
Hiss	Löpande		25		25	
Trapphus	2016				10	
Värme	2015	210		210		210
Ventilation	2016	25	150	10	150	
El				25		
Balkonger/Alt	2014		10		10	
Grindar	2016	40	20	20		
Övrigt	2016	50	65	60	65	70
Total kostnad		325	365	355	350	380

Några väsentliga händelser som inträffat efter räkenskapsårets utgång finns inte att rapportera.

### Medlemsinformation

För att täcka tidigare nämnd kostnad för branden har styrelsen beslutat att tillfälligt höja avgiften för 2017 med 51 kr/kvm (till 650 kr) vilket motsvarar 8,5%.

Under året har 0 (2) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 51 (51).

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	2 615	2 617	2 622	2 627
Resultat efter finansiella poster, tkr	75	25	-341	-1 168
Soliditet (%)	64,00	63,00	63,00	63,00
Balansomslutning	71 444	72 306	72 374	72 692
Kassalikviditet (%)	325,00	381,00	277,00	248,00
Rörelseresultat, tkr	484	482	312	-414
Belåning per kvm boyta, kr	6 352	6 611	6 611	6 611
Årsavgifter, kr per kvm	599	599	599	599
Fond för yttre underhåll, tkr	1 884	1 994	1 991	1 988

Definitioner av nyckeltal, se noter

Handwritten signatures and initials: RW, AMS, AG, 29, 29.

## Brf Skoghem Park

Org.nr. 769600-3295

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 483 559	480 481	1 994 023	1 679 832	24 707
Resultatdisp.enl föreningsstämma	0	0	0	24 707	-24 707
Avsättning t underhållsfond	0	0	192 560	-192 560	0
Anspråk av underhållsfond	0	0	-302 762	302 762	0
Årets resultat					75 288
Belopp vid årets utgång	41 483 559	480 481	1 883 821	1 814 741	75 288

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

1 814 741

Årets resultat

75 288

1 890 029

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond

230 043

Anspråk. av underhållsfond

-104 338

Balanseras i ny räkning

1 764 324

1 890 029

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

AMS  
RW  
Bj  
A  
G  
K

**Brf Skoghem Park**

Org.nr. 769600-3295

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 615 451	2 617 018
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		2 615 451	2 617 018
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-1 403 966	-1 413 168
Övriga externa kostnader	5	-97 805	-92 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-630 014	-630 014
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 131 785	-2 135 440
<b>Rörelseresultat</b>		483 666	481 578
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 165	13 804
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 543	-470 675
<b>Summa finansiella poster</b>		-408 378	-456 871
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		75 288	24 707
<b>Resultat före skatt</b>		75 288	24 707
<b>Årets resultat</b>		<b>75 288</b>	<b>24 707</b>

**Brf Skoghem Park**

Org.nr. 769600-3295

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

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

**2016-12-31****2015-12-31**

6

68 661 345

69 291 359

68 661 345

69 291 359

68 661 345

69 291 359

7 984

106

81 263

89 901

89 247

90 007

7

2 693 222

2 924 138

2 693 222

2 924 138

2 782 469

3 014 145

71 443 814

72 305 504

PC  
A 67  
AMS 2013

**Brf Skoghem Park**

Org.nr. 769600-3295

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

Medlemsinsatser	41 483 559	41 483 559
Kapitaltillskott	480 481	480 481
Fond för yttre underhåll	1 883 821	1 994 023
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>43 847 861</b>	<b>43 958 063</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	1 814 741	1 679 832
Årets resultat	75 288	24 707
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 890 029</b>	<b>1 704 539</b>

**Summa eget kapital**

45 737 890 45 662 602

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	24 850 693	25 850 693
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>24 850 693</b>	<b>25 850 693</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder	125 163	70 811
Skatteskulder	0	7 038
Övriga skulder	18 000	18 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	712 068	696 360
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>855 231</b>	<b>792 209</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

71 443 814 72 305 504

Not

2016-12-31

2015-12-31

8

AK  
A G  
ANS RUV



# Brf Skoghem Park

Org.nr. 769600-3295

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>	<u>%</u>
Byggnader	0,9	
Fasadrenovering	0,9	

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgift bostäder	2 609 651	2 609 716
Pantsättningsavgift	1 600	3 200
Överlåtelseavgift	-0	2 000
Övr ersättn och intäker	4 200	2 100
	<u>2 615 451</u>	<u>2 617 016</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetshushållsskötsel och städ	121 350	118 665
Materialinköp fastighetsskötsel	39 944	14 793
Brandlarmkostnad	18 158	14 964
Telefon- port, hiss	6 024	5 116
Serviceavtal	70 683	67 746
Reparationer löpande	261 859	114 415
El	415 083	413 827
Vatten	71 174	69 605
Sophämtning	51 932	50 690
Fastighetsförsäkringar	52 659	49 871
Kabel TV	27 828	27 248
Bredbandskostnad	46 984	47 024
Förvaltningskostnad	47 296	45 552
Fastighetskatt / fastighetsavgift	68 654	70 889
<b>Summa Total</b>	<b>1 299 628</b>	<b>1 110 405</b>

Not 4 Specificering periodiskt underhåll	2016	2015
Periodiskt underhåll gemensamm	0	64 938
Periodiskt underhåll installerat	34 463	206 250
Periodiskt underhåll hus utvån	69 875	0
Periodiskt underhåll markytor / Lekplats	0	31 575
	<u>104 338</u>	<u>302 763</u>

AMS  
RUB  
PC  
A  
G

# Brf Skoghem Park

Org.nr. 769600-3295

## NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Förbrukningsinventarier	40 637	25 245
	Revisionskostnad extern	11 250	10 000
	Konsultarvoden	0	19 426
	Advokatkostnader	8 693	0
	Övriga kostnader	37 225	37 587
		<u>97 805</u>	<u>92 258</u>

## Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	69 716 343	69 716 343
	Utgående anskaffningsvärden	69 716 343	69 716 343
	Ingående avskrivningar	-6 084 984	-5 454 970
	Årets avskrivningar	-630 014	-630 014
	Utgående avskrivningar	-6 714 998	-6 084 984
	Mark	5 660 000	5 660 000
	Redovisat värde	<u>68 661 345</u>	<u>69 291 359</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	29 000 000	20 200 000
	Byggnader	<u>47 681 000</u>	<u>43 987 000</u>
		76 681 000	64 187 000

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Skoghem 22

I taxeringsvärdet för byggnader ingår taxeringsvärdet för lokaler med 2 681 000 kr 2016 och i 2015 års taxeringsvärde ingår taxeringsvärdet för lokaler med 2 987 000 kr

Not 7	Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
	Handelsbanken, transaktionskonto	1 275 680	798 252
	SBAB	1 417 542	2 125 886
		<u>2 693 222</u>	<u>2 924 138</u>

Not 8	Skulder till kreditinstitut	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Årets amortering
	SBAB	19660508	0,70%	2017-06-27	4 500 000	500 000
	SBAB	19660559	1,89%	2017-06-27	15 500 000	0
	SBAB	27073964	0,70%	2017-06-27	4 500 000	500 000
	SBAB	25430069	0,98%	2017-02-02	350 693	0
					<u>24 850 693</u>	<u>1 000 000</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 850 693
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 850 693

AK  
D G  
AMS RWB

# Brf Skoghem Park

Org.nr. 769600-3295

## NOTER

### Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 980 000	44 980 000
Not 10	Eventualförpliktelser		
	Inga eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)		
Not 11	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		
	Kassalikviditet		
	Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder		

Malmö

2017-04-03

Paul Alfons

Rolf Lundqvist

Britt-Inger Nordin Gustafsson

Greger Jonsson

Lars-Erik Kristell

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2017

Malmö Redovisningskonsulter AB

Anette Stolt  
Anette Stolt

Handwritten notes and initials in the bottom right corner, including "AMIS" and "13/11".



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skoghem Park,  
organisationsnummer 769600-3925

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skoghem Park för tiden 160101-161231. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på något annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 10/4 2017

Anette Stolt

Anette Stolt