

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Prästkragen

716406-9952

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse - Allmänt	1
Förvaltningsberättelse - Ekonomi	2
Förvaltningsberättelse - Resultatdisposition	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf Prästkragen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse - Allmänt

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Prästkragen 1, Helsingborg, upplåta bostäder till sina medlemmar under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen registrerades 1980-11-20. Föreningens stadgar registrerades 2016-06-13.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Göran Sandström	ordförande
Arne Wällstedt	vice ordförande
Inger Munck af Rosenschöld	sekreterare
Björn Klit	kassör
Torbjörn Åberg	ledamot
Maria Månsson	suppleant
Mats Dahlgren	suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt i förening av Göran Sandström och Björn Klit.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. Vid styrelsemöten deltar ordinarie ledamöter såväl som suppleanter.

Revisorer

Jonas Langner	revisor (extern)
Elisabeth Lind	revisorsuppleant (boende)

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 mars 2016.

In- och utflyttningar

Ingen lägenhet har bytt ägare under 2016. Totalt bodde 34 personer i fastigheten vid årsskiftet 2016/2017.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar med fullvärde och försäkring mot ohyra.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Prästkragen 1, uppförd 1907. Fastigheten totalrenoverades 1981. I fastigheten finns 19 bostadsrättslägenheter med en total lägenhetsyta av 2.113 m². Samtliga lägenheter ägs av privatpersoner.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

- 2 st 2 rum och kök
- 8 st 3 rum och kök
- 5 st 4 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

Förvaltning

Föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning sköts av styrelsen och kassören. Styrelsen sköter även den tekniska förvaltningen med upphandling av reparations- och underhållsarbeten samt tekniska konsultationer gällande fastighetens underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I enlighet med föreningens stadgar har samtliga lägenheter i början av 2016 besiktigats av styrelsen. Styrelsen har beslutat att besiktningarna 2017 kommer att genomföras under ljusare period, alltså maj-juni. Samma typ av besiktning genomförs i samband med varje utflyttning/inflyttning.
- Styrelsen har under hösten låtit en fackman från Rexellent göra en teknisk översyn av fastigheten. Med denna underhållsbesiktning som underlag har styrelsen reviderat underhållsplanen.
- Anticimex har gjort en total brandöversyn och levererat en 19-sidig rapport. Efter stämman 2017 kommer den nya styrelsen att tillsätta en arbetsgrupp med fortlöpande ansvar för fastighetens brandskyddsfrågor. Dock ligger lägenheternas brandskyddsansvar på medlemmarna.
- Underhåll har under året uppgått till 155.000 kr, i huvudsak för kompletterande renoveringen av burspråk.
- Onsdagen den 22 juni ordnades ett sommarmingel med grillning på gården med cirka 20 deltagare.
- Under året har gästrummet varit uthyrt 44 nätter.

Förväntade händelser 2017

- Styrelsen har beslutat att under våren 2017 byta de sex ventilationsfläktarna på taket till nya som är betydligt mer energisnåla.
- Under våren kommer styrelsen att köpa in ett nytt partytält, ett något tåligare än det gamla, som nu får anses ha tjänat ut.

Förvaltningsberättelse - Ekonomisk utveckling

Årsavgifter

Årsavgiften har under 2016 varit 552 kr/m² (senaste ökningen var 2% inför 2015). För 2017 är årsavgiften oförändrad jämfört med 2016.

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor där ej annat angivits

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intäkter	1 226	1 227	1 216	1 158	1 127
Driftskostnader	-482	-439	-501	-532	-469
Fastighetsskatt	-24	-24	-20	-26	-27
Utfört periodiskt underhåll	-155	-193	-740	-386	-288
Avskrivningar	-79	-79	-75	-75	-72
Finansiella poster	-99	-183	-209	-217	-240
Resultat	388	310	-329	-78	31
Bokfört värde fastighet	6 273	6 344	6 415	6 485	6 556
Taxeringsvärde fastighet	35 600	29 400	29 400	29 400	25 600
Skulder till kreditinstitut	5 610	5 810	6 424	5 699	5 703
Eget kapital	1 122	734	425	754	831
Varav: Fond för fastighetsunderhåll	-516	-516	35	236	344

Nyckeltal

Avgift kr/m ²	552	552	546	520	509
Kapitalkostnad kr/m ²	45	83	94	98	108
Driftskostnader kr/m ²	218	198	226	240	212
Underhållskostnader kr/m ²	70	87	334	174	130

Föreningens planerade underhåll 2017-2028

Belopp i tusentals kronor där ej annat angivits

Årligt planerat underhåll enligt plan, tkr	Senast utfört	2017	2018	2019	2020	2021	2022-2028
Stomme och grund	1981						380
Tak	2002 / 1.043 tkr						100
Fasad och balkonger	2002-2016 / 2.111 tkr	25		200		200	225
Fönster	2002-2015 / 950 tkr	25	25		25		
Värme / ventilation	2002 / 82 tkr	150					125
El	1981						
Hiss	2014 / 717 tkr						
Källare / dränering	2006-2012 / 529 tkr	25					
Trapphus / Entreer	1997-2007 / 278 tkr		50				100
Innergård	2006-2008 / 385 tkr						
Totalt, tkr		225	75	200	25	200	930

Underhåll - prognosticerat kassaflöde

Belopp i tusentals kronor där ej annat angivits

		<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Intäkter	(+2,5%)	1 226	1 257	1 288	1 320	1 353
Driftskostnader	(+2,5%)	-482	-494	-506	-519	-532
Fastighetsskatt	(+2,5%)	-24	-25	-25	-26	-26
Kassaflöde före Underhåll		720	738	756	775	795
Planerat underhåll	(enl plan)	-225	-75	-200	-25	-200
Kassaflöde före finansiering		495	663	556	750	595
Räntekostnader	(+0,25%/år)	-116	-135	-155	-176	-198
Amorteringar		-200	-200	-200	-200	-200
Nya lån		0	0	0	0	0
Kassaflöde för året		179	328	201	374	196
Likvida medel, ingående balans		583	762	1 090	1 291	1 665
Likvida medel, utgående balans		762	1 090	1 291	1 665	1 861

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-885 163
Årets resultat	387 349
Summa	-497 814

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för Fastighetsunderhåll motsvarande årets kostnad	-154 778
Överföring till Fond för Fastighetsunderhåll enligt underhållsplan	198 000
Balanseras i ny räkning	-541 036
Summa	-497 814

Balanserat resultat ökar med	344 127	till	-541 036
Fond för Fastighetsunderhåll ökar med	43 222	till	-472 285

Resultatet av föreningens verksamhet år 2016 och ställning per 2016-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

	2016-01-01	2015-01-01
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Rörelsens intäkter		
Hysesintäkter	1 221 413	1 221 891
Intäkt uthyrning av gästrum	4 400	2 700
Överlåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>2 000</u>
	1 225 813	1 226 591
Rörelsens kostnader		
Värme	-224 389	-212 005
Vatten	-37 681	-36 497
El	-37 812	-33 950
Renhållning	-20 930	-14 415
Löpande underhållskostnader	-53 300	-30 324
Administration	-2 596	-2 545
Försäkringar	-26 215	-31 466
Kabel-TV	-51 004	-50 676
Fastighetskatt	-24 092	-23 617
Övriga kostnader	-28 080	-26 986
Utfört periodiskt underhåll	Not 7 -154 778	-192 925
Avskrivningar	Not 1,3 <u>-78 408</u>	<u>-78 408</u>
	-739 285	-733 814
Rörelseresultat	486 528	492 777
Finansiella poster		
Ränteintäkter	24	67
Räntekostnader	<u>-99 203</u>	<u>-183 226</u>
	-99 179	-183 159
Årets resultat	387 349	309 618

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Byggnader	Not 1	5 253 038	5 323 799
Mark	Not 2	1 020 091	1 020 091
Maskiner och inventarier	Not 3	<u>50 769</u>	<u>58 416</u>
		6 323 898	6 402 306

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda fordringar		14 656	27 199
Skattefordran		867	1 342
Övriga fordringar		<u>832</u>	<u>808</u>
		16 355	29 349

Kassa och bank	Not 4	<u>583 371</u>	<u>297 566</u>
----------------	-------	----------------	----------------

Summa Tillgångar

6 923 624

6 729 221

Balansräkning

		<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skulder och Eget kapital			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		2 135 000	2 135 000
Fond för Fastighetsunderhåll		<u>-515 507</u>	<u>-516 582</u>
		1 619 493	1 618 418
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	Not 5	-885 163	-1 193 706
Årets resultat		<u>387 349</u>	<u>309 618</u>
		-497 814	-884 088
Summa Eget kapital		1 121 679	734 330
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		70 901	59 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>120 735</u>	<u>125 248</u>
		191 636	184 582
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	Not 6	<u>5 610 309</u>	<u>5 810 309</u>
Summa Skulder och Eget kapital		6 923 624	6 729 221
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		8 279 400	8 279 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2009:1).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Byggnader	1%	1%
Maskiner och inventarier	10%	10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Not 1 Byggnader		
Anskaffningsvärde	7 076 100	7 076 100
Ackumulerade avskrivningar	-1 823 062	-1 752 301
Bokfört värde	5 253 038	5 323 799
Taxeringsvärde	20 400 000	17 800 000
Not 2 Mark		
Anskaffningsvärde	1 020 091	1 020 091
Taxeringsvärde	15 200 000	11 600 000
Not 3 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärde	137 926	137 926
Anskaffningar under året	0	0
Ackumulerade avskrivningar	-87 157	-79 510
Bokfört värde	50 769	58 416

Not 4 Kassa & Bank

Redovisas kassa och bankkonto	583 370	297 566
-------------------------------	---------	---------

Not 5 Eget kapital

	<u>Grundavgifter</u>	<u>Fond fastig- hetsunderhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	2 135 000	-516 582	-1 193 706	309 618
Disposition av fg års resultat			309 618	-309 618
Avs till Fond Fastighetsunderhåll 2015		194 000	-194 000	
Uttag motsv utfört underhåll 2015		-192 925	192 925	
Årets resultat				387 349
Belopp vid årets utgång	2 135 000	-515 507	-885 163	387 349

Not 6 Inteckningslån

	<u>Räntesats</u>	<u>Kapitalskuld</u>	<u>Justeras</u>	<u>Amortering/år</u>
Handelsbanken, 14419	1,450%	1 711 676	2017-03-01	-
Handelsbanken, 82825	1,450%	2 950 000	2017-03-01	-
Handelsbanken, 942982	1,450%	250 000	2017-03-06	-
Handelsbanken, 57271	1,450%	698 633	2017-03-30	-
Summa		5 610 309		0

Not 7 Utfört periodiskt underhåll

Under året har hörntornet renoverats	<u>154 778</u>
	154 778

Helsingborg 2017-03-11

Göran Sandström
ordf.

Arne Wällstedt
v. ordf.

Inger Munck af Rosenschöld
sekr.

Björn Klit
kassör

Torbjörn Åberg
ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2017-03-13

Jonas Langner
Revisor