

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västerut

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 2007 och 2018.
- 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 2006-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2006-12-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Leif Robert Bergström	Ledamot
Paul Roland Lundgren	Ledamot
Hans Mikael Fredrik Tvingstedt	Ledamot

Magnus Asplund	Suppleant
----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Magnus Asplund och Hans Mikael Fredrik Tvingstedt.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva-Riita Salminen	Ordinarie Extern	Borevision
Emelie Charlotta Eriksson	Ordinarie Intern	-

Valberedning

Anna-Karin Lundsgård	Sammankallande
----------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-21.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-22. Extra stämma med anledning av krav på ändring av stadgarna samt val av ny intern revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
MALMÖ GRÅBRÖDER 18	2006	MALMÖ

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.

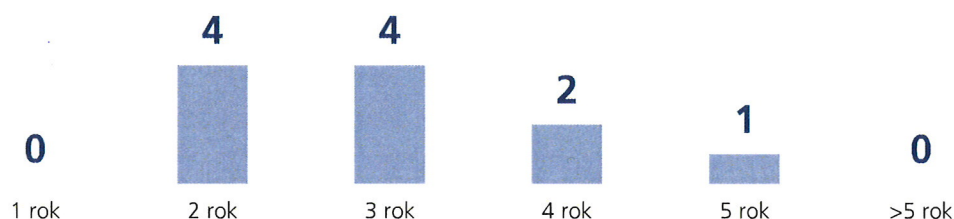
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 106 m², varav 1 106 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tvättmaskin	2017	Bytt ut äldre maskin
Byte av torkskåp	2014	Ändring av ventilation i tvättstuga
Renovering av trapphus	2012	Måleri, golv, el, samt armaturer
Översyn av plåttak	2011 - 2012	Skrapning och målning
Byte av centralfläkt	2010	
Byte av värmepåsar	2010	Ny värmepåsar samt injustering av värmesystemet i huset
Renovering av fönster	2009	
Byte av värmepåsar	2009	
Installation av nytt porttelefonsystem	2009	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Montering av frånluftsventiler i källare	2018	
Målning av portgång mot Hyregatan samt putsning och målning av sockel på huset	2018	
Översyn av fönstren i källaren	2018/19	Klargörande angående bygglovsfrågan krävs

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

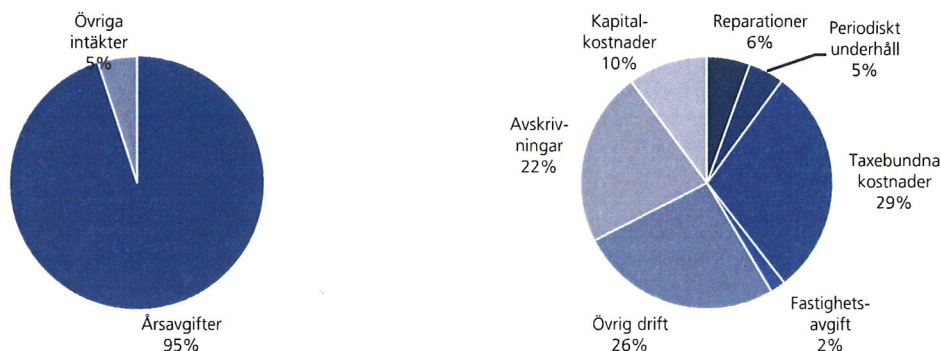
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhåll fjärrvärmearläggning	E.ON
Underhåll av hiss	Kone Hissar AB
Renhållning och snöröjning trottoar	Svedala utemiljö AB
Städning trapphus	TR Miljöservice
Leverans fjärrvärme	E.ON
Leverans el	E.ON
Återvinning	IL Recycling
Bredband och TV	OwnIT

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	402 225	335 508
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	660 372	627 504
Finansiella intäkter	35	39
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 512
Ökning av kortfristiga skulder	0	22 628
	660 407	663 683
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	510 736	457 998
Finansiella kostnader	77 485	100 550
Ökning av kortfristiga fordringar	14 470	0
Minskning av långfristiga skulder	37 559	38 417
Minskning av kortfristiga skulder	4 016	0
	644 266	596 965
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	418 367	402 225
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	16 141	66 718

*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 1 315 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

Under 2017 har den ena tvättmaskinen bytts ut i den gemensamma tvättstugan mot en modernare och mer energibesparande modell. Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) är utförd och godkänd under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	567	567	567	567
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 738	3 772	3 807	3 839
Elkostnad/m ² totalyta	22	21	20	24
Värmekostnad/m ² totalyta	118	115	112	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	25	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	91	101	129
Soliditet (%)	80	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-97	-100	-84	-110
Nettoomsättning (tkr)	660	628	628	628

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 106 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	17 300 000	0	0	17 300 000
Fond för yttre underhåll	206 470	56 400	-37 730	187 800
S:a bundet eget kapital	17 506 470	56 400	-37 730	17 487 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-926 756	-56 400	-62 463	-807 893
Årets resultat	-97 002	-97 002	100 193	-100 193
S:a ansamlad förlust	-1 023 757	-153 402	37 730	-908 086
S:a eget kapital	16 482 713	-97 002	0	16 579 714

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-97 002
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-870 356
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-56 400
summa balanserat resultat	-1 023 758

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

	34 099
	-989 659

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	660 372	627 504
Summa rörelseintäkter		660 372	627 504
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-428 268	-384 215
Övriga externa kostnader	Not 4	-65 478	-56 298
Personalkostnader	Not 5	-16 990	-17 485
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-169 188	-169 188
Summa rörelsekostnader		-679 924	-627 186
RÖRELSERESULTAT		-19 552	318
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 485	-100 550
Summa finansiella poster		-77 450	-100 511
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-97 002	-100 193
ÅRETS RESULTAT		-97 002	-100 193

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	20 297 359	20 466 547
Summa materiella anläggningstillgångar	20 297 359	20 466 547
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 297 359	20 466 547
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	432 366	401 754
Summa kortfristiga fordringar	432 366	401 754
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	432 366	401 754
SUMMA TILLGÅNGAR	20 729 725	20 868 301

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 300 000	17 300 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	206 470	187 800
Summa bundet eget kapital		17 506 470	17 487 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-926 756	-807 893
Årets resultat		-97 002	-100 193
Summa fritt eget kapital		-1 023 757	-908 086
SUMMA EGET KAPITAL		16 482 713	16 579 714
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	4 095 697	4 133 256
Summa långfristiga skulder		4 095 697	4 133 256
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	38 500	38 500
Leverantörsskulder		21 288	28 317
Skatteskulder		28 413	27 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	63 114	60 893
Summa kortfristiga skulder		151 315	155 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 729 725	20 868 301

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 anspråktagande 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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Kabel-TV	10 år	10 år
Fönster	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	627 480	627 480
Bredbandsintäkter	32 868	0
Öresutjämning	24	24
	660 372	627 504

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	9 176	12 101
	Städning entreprenad	22 901	24 028
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 782	0
	Hissbesiktning	1 713	1 673
	Gemensamma utrymmen	0	1 695
	Gård	817	2 468
	Serviceavtal	11 214	10 677
	Förbrukningsmateriel	0	641
	Brandskydd	0	300
		59 604	53 582
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 883	0
	Entré/trapphus	0	2 144
	Lås	0	1 224
	VVS	6 844	0
	Elinstallationer	0	2 071
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 391	0
	Hiss	0	4 992
	Huskropp utvändigt	0	2 709
	Tak	26 250	0
		42 367	13 140
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	34 099	0
	Installationer	0	37 730
		34 099	37 730
	Taxebundna kostnader		
	El	24 391	22 698
	Värme	130 577	126 969
	Vatten	32 093	30 868
	Sophämtning/renhållning	36 072	33 501
		223 133	214 036
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 654	12 167
	Kabel-TV	5 092	7 947
	Bredband	36 854	18 278
		54 600	38 392
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	14 465	27 335
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	428 268	384 215

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	613	919
	Revisionsarvode extern revisor	11 875	11 375
	Föreningskostnader	2 925	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 129	840
	Förvaltningsarvode	38 338	37 318
	Administration	2 209	2 036
	Konsultarvode	4 579	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 810	3 810
		65 478	56 298

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	13 000	13 400
	Sociala kostnader	3 990	4 085
		16 990	17 485
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	118 030	118 030
	Förbättringar	51 158	51 158
		169 188	169 188
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 536 900	21 536 900
	Utgående anskaffningsvärde	21 536 900	21 536 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 070 353	-901 166
	Årets avskrivningar enligt plan	-169 188	-169 188
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 239 541	-1 070 353
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 297 359	20 466 547
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 999 541	8 999 541
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
		18 800 000	18 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 800 000	18 800 000
		18 800 000	18 800 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	13 999	-471
	Klientmedel hos SBC	418 367	402 225
		432 366	401 754

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	187 800	131 400
	Reservering enligt stadgar	56 400	56 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-37 730	0
	Vid årets slut	206 470	187 800

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,070 %	922 340	932 036	2020-12-30
	Handelsbanken	1,950 %	974 000	974 000	2018-05-02
	Handelsbanken	1,950 %	100 000	100 000	2018-07-04
	Handelsbanken	1,700 %	940 857	950 020	2021-12-30
	Handelsbanken	1,900 %	836 250	851 250	2019-12-30
	Handelsbanken	1,440 %	360 750	364 450	2018-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 134 197	4 171 756	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-38 500	-38 500	
			4 095 697	4 133 256	

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	7 855 000	7 855 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	7 449	6 609
	Avgifter och hyror	55 665	54 284
		63 114	60 893

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av sockel på huset och passagen till gården från Hyregatan planeras att utföras under 2018.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 18 / 5 2018



Leif Robert Bergström
Ledamot



Paul Roland Lundgren
Ledamot



Hans Mikael Fredrik Tvingstedt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2018



Eva-Riita Salminen
Extern revisor



Emelie Charlotta Eriksson
Intern revisor