

# Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Bjäre 7

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Bjäre 7**  
769611-5406  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bjäre 7, 769611-5406, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-05 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### *Ordinarie ledamöter*

		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Carin Jönerup	Ordförande	2018
Petra Engvall	Ledamot	2018
Ralph Strandvoll	Ledamot	2018

#### *Styrelsesuppleanter*

Penny Olsson	Suppleant	2018
Martin Söderberg	Suppleant	2018
Adam Westerberg	Suppleant	2018

#### *Ordinarie revisorer*

Fathi Kocacenk	Föreningsvald revisor
----------------	-----------------------

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bjäre 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Östra Kristinelundsvägen 25 A-B.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	6	14	2

Total tomtarea: 1034 kvm

Total bostadsarea: 1590 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 2017-12-31, i Trygg Hansa sedan 2018-01-01. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 107 381 kr och planerat underhåll för 1 163 830 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det för 2017, 280 000 kr för kommande underhåll, detta motsvarar 176 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat besiktning av balkonger och putslagning och filtning av källartrappa.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 Mars 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 245	1 223	1 193	1 100	1 042
Resultat efter finansiella poster	-1 191	-54	-101	-401	-564
Avsättning till underhållsfond	-280	-252	-199	-56	-56
Ianspråkstagande av underhållsfond	441	168	135	133	70
Resultat efter fondförändringar	-1 030	-138	-165	-323	-550
Totalt eget kapital	14 136	15 327	15 381	15 482	15 883
Balansomslutning	29 100	28 639	28 730	28 784	29 643
Soliditet %	49	54	54	54	54
Likviditet %	352	307	228	234	413
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	747	732	711	658	638
Driftskostnad, kr / kvm	361	333	334	336	292
Ränta, kr / kvm	158	183	198	250	340
Snittränta (%)	1,72	2,22	2,40	3,00	4,00
Underhållsfond, kr / kvm	-	101	49	9	57
Lån, kr / kvm	9 203	8 259	8 259	8 259	8 486

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan, dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 2 %. Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna för 2018.

### Överlåtelse

Under 2017 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.  
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 33 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Villa & Fastighetsassistans

Canal Digital

Ownit

Villa & Fastighetsassistans

E.ON

E.ON

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Kabel-TV

Bredband

Städavtal

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>18 710 362</b>	<b>161 143</b>	<b>-3 490 490</b>	<b>-54 069</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-54 069	54 069
Avsättning till underhållsfond		280 000	-280 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-441 143	441 143	
Årets resultat				-1 190 767
<b>Vid årets slut</b>	<b>18 710 362</b>	<b>-</b>	<b>-3 383 416</b>	<b>-1 190 767</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 544 559
Årets resultat före fondförändring	-1 190 767
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-280 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	441 143
Summa över/underskott	-4 574 183

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-4 574 183**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 187 388	1 164 036
Övriga rörelseintäkter	2	58 075	58 489
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 245 463</b>	<b>1 222 525</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 844 970	-738 148
Övriga externa kostnader	6	-80 465	-59 386
Personalkostnader	7	-108 080	-36 996
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-151 534	-151 535
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 185 049</b>	<b>-986 065</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-939 586</b>	<b>236 460</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	8	482
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-251 189	-291 011
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-251 181</b>	<b>-290 529</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 190 767</b>	<b>-54 069</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 190 767</b>	<b>-54 069</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11	27 932 585	28 084 119
Summa materiella anläggningstillgångar		27 932 585	28 084 119
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 932 585</b>	<b>28 084 119</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		1 020	791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 101	18 415
Summa kortfristiga fordringar		29 121	19 206
<b><i>Kassa och bank</i></b>	13	<b>1 137 940</b>	<b>536 047</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 167 061</b>	<b>555 253</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 099 646</b>	<b>28 639 372</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 710 362	18 710 362
Fond för yttre underhåll		-	161 143
Summa bundet eget kapital		<u>18 710 362</u>	<u>18 871 505</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 383 416	-3 490 490
Årets resultat		-1 190 767	-54 069
Summa fritt eget kapital		<u>-4 574 183</u>	<u>-3 544 559</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>14 136 179</u>	<u>15 326 946</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	<i>14, 15</i>	14 632 049	13 131 739
Summa långfristiga skulder		<u>14 632 049</u>	<u>13 131 739</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		110 485	35 195
Skatteskulder		2 640	2 327
Övriga skulder		-	3 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>16</i>	218 293	139 480
Summa kortfristiga skulder		<u>331 418</u>	<u>180 687</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>29 099 646</u>	<u>28 639 372</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-939 586	236 460
Avskrivningar	151 534	151 536
	<b>-788 052</b>	<b>387 996</b>
Erhållen ränta	8	482
Erlagd ränta	-251 189	-291 012
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 039 233</b>	<b>97 466</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-9 916	5 600
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	150 732	-36 924
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-898 417</b>	<b>66 142</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 500 310	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 500 310</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>601 893</b>	<b>66 142</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>536 047</b>	<b>469 905</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 137 940</b>	<b>536 047</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnad

120 år

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 187 388	1 164 036
<b>Summa</b>	<b>1 187 388</b>	<b>1 164 036</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	51 480	51 480
Överlåtelseavgifter	3 348	3 333
Övriga intäkter	3 246	3 674
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	1	2
<b>Summa</b>	<b>58 075</b>	<b>58 489</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 718	4 009
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 541	3 537
Övrigt, gemensamma utrymmen	11 950	2 613
VA & sanitet, installationer	806	2 858
Värme, installationer	-	4 576
Ventilation, installationer	16 585	1 349
Tele/TV/porttelefon, installationer	7 992	3 564
Huskropp	3 125	7 931
Markytor	8 106	10 012
Vattenskador	50 558	-
<b>Summa</b>	<b>107 381</b>	<b>40 449</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 193	-
VA & sanitet, installationer	185 000	-
Huskropp, tak	960 708	168 250
Huskropp, fönster	7 929	-
<b>Summa</b>	<b>1 163 830</b>	<b>168 250</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	31 560	30 432
Fastighetsförvaltning	48 865	44 040
Städning	919	-
Sotning	13 745	-
Bevakningskostnader	1 558	1 525
Snöröjning	11 500	5 814
Förbrukningsmaterial	32 382	17 680
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 226	4 703
El	32 297	30 721
Uppvärmning	243 348	233 170
Vatten och avlopp	43 377	46 391
Avfallshantering	33 472	40 602
Fastighetsförsäkring	6 996	7 871
Systematiskt brandskyddsarbete	5 938	-
Kabel-TV	17 688	17 540
Internet	48 888	48 960
<b>Summa</b>	<b>573 759</b>	<b>529 449</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 990	-
Kostnader för transportmedel	632	-
Tele och post	1 650	990
Förvaltningskostnader	73 778	54 684
Bankkostnader	445	-
Övriga externa kostnader	1 970	3 712
<b>Summa</b>	<b>80 465</b>	<b>59 386</b>

### Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

#### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	44 800	22 151
Övriga arvoden	37 440	6 000
<b>Summa</b>	<b>82 240</b>	<b>28 151</b>
Sociala avgifter	25 840	8 845
<b>Summa</b>	<b>108 080</b>	<b>36 996</b>

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	151 534	151 535
<b>Summa</b>	<b>151 534</b>	<b>151 535</b>

### Not 9 Ränteintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter bank	7	458
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	-	19
Ränteintäkter, skattekonto	1	5
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>482</b>

### Not 10 Räntekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	251 189	291 011
<b>Summa</b>	<b>251 189</b>	<b>291 011</b>

## Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	19 178 668	19 178 668
-Mark	10 354 621	10 354 621
	<u>29 533 289</u>	<u>29 533 289</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>29 533 289</u>	<u>29 533 289</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>		
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 449 170	-1 297 635
	<u>-1 449 170</u>	<u>-1 297 635</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-151 534	-151 535
	<u>-151 534</u>	<u>-151 535</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<u>-1 600 704</u>	<u>-1 449 170</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b>27 932 585</b>	<b>28 084 119</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	17 577 964	17 729 498
Mark	10 354 621	10 354 621
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	<u>25 200 000</u>	<u>25 200 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>25 200 000</b>	<b>25 200 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	13 000 000	13 000 000

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	7 930	-
Övriga förutbetalda kostnader	<u>20 171</u>	<u>18 415</u>
	<b>28 101</b>	<b>18 415</b>



### Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 136 193	534 308
Placeringskonto, SBAB	1 747	1 739
	<b>1 137 940</b>	<b>536 047</b>

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	14 632 049	13 131 739
	<b>14 632 049</b>	<b>13 131 739</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	14 632 049	13 131 739
<b>Summa</b>	<b>14 632 049</b>	<b>13 131 739</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	-	Löst	4 649 690	-	-4 649 690	-
Swedbank	0,77 %	Rörligt	6 000 000	-	-	6 000 000
Swedbank	0,75 %	Rörligt	0	6 150 000	-	6 150 000
Swedbank	3,46 %	2018-04-27	2 482 049	-	-	2 482 049
			<b>13 131 739</b>	<b>6 150 000</b>	<b>-4 649 690</b>	<b>14 632 049</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	46 743	-
Förutbetalda intäkter	116 721	98 853
Upplupna driftskostnader	54 829	40 627
	<b>218 293</b>	<b>139 480</b>

## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	23 603 960	23 603 960
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 603 960</b>	<b>23 603 960</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Underskrifter

Malmö 2018-02-22

  
Carin Jönerup

  
Petra Engvall



  
Ralph Strandvoll

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-02-21

  
Fathi Kocacenk  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

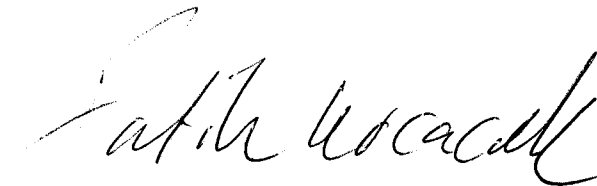
Undertecknad har granskat årsredovisning och räkenskap för Bostadsrättsföreningen Bjäre 7 för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31 och lämnar följande berättelse:

De Löpande räkenskaperna är rätt skildrade och vitsordade i verifikationslistor.

Bokslut, avskrivningar och övriga årsredovisning är korrekta, bokslutsdispositionerna följer fattade beslut och gällande lagstiftning.

Således rekommenderar jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017.

Malmö, 21 februari 2018



(Fatih Kocacenk)

av föreningsstämman utsedd revisor

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

