

# Årsredovisning 2017

Bostadsföreningen Munken upa

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Bf Munken upa**  
746000-1188  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Munken upa, 746000-1188, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten N:r VII i kvarteret 57 Munken Södra Förstaden i Malmö stad samt att idka annan därmed sammanhängande ekonomiska verksamhet. Föreningens syftemål skall vara att företrädesvis till medlemmar bereda välordnade och trivsamma bostäder med tryggad besittningsrätt.

Bostadsföreningen registrerades 1928-03-31. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-01-16 hos Bolagsverket.

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

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### *Ordinarie ledamöter*

		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Victor Jörgensen	Ordförande	2018
Anders Friman	Ledamot	2018
Birgitta Hedman	Ledamot	2018
Olof Persson	Ledamot	2019
Kim Freimann	Ledamot	2019

### *Styrelsesuppleanter*

Claire Chardet	Suppleant	2018
Aron Wetterlund	Suppleant	2018

### *Ordinarie revisorer*

Anette Stolt	Extern revisor	
Nina Heidarjan	Föreningsvald revisor	

### *Revisorssuppleanter*

Agneta Sederowsky	Revisorssuppleant	
-------------------	-------------------	--

### *Valberedning*

Alexandra Ericsson	Valberedning	
--------------------	--------------	--

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av Birgitta Hedman, Victor Jörgensen, Olof Persson.

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Munken 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 14 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1928. Fastighetens adress är Munkgatan 5.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	6 RoK
1	1	2	6	3	1

Total tomtarea:	591 kvm
Total bostadsarea:	1 300 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101.

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 3 768 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3.

#### Kommande års underhåll

Enligt stadgarna avsätts det 63 600 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 49 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 april 2017, samt extra föreningsstämma 19 november 2017 och 6 december 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	626	604	583	542
Resultat efter finansiella poster	38	-415	-302	-70
Förändring av underhållsfond	64	-112	-287	49
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	90	-187	114	15
Soliditet %	-123	-136	-78	-32
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	463	461	444	415
Driftskostnad, kr / kvm	269	269	242	254
Ränta, kr / kvm	19	15	17	30
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	49	49	38	38
Lån, kr / kvm	1 346	1 346	1 115	1 115
Snittränta (%)	1,40	1,18	1,49	2,67

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2016 då avgifterna höjdes med 2 %.

### Överlåtelser

Under 2017 har 1 överlåtelse av ägarandelar skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.  
1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 19 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Sekant Fastighetsservice

Com Hem

Com Hem

E.ON

E.ON

Klottrets fiende no.1

Hisselektra

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel & städning

Kabel-TV

Bredband

Ei-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Klotteravtal

Serviceavtal hissar

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	555 691	-	-1 229 397	-415 332
Disposition enligt föreningsstämma			-415 332	415 332
Avsättning till underhållsfond		63 600	-63 600	
Årets resultat				37 974
Vid årets slut	555 691	63 600	-1 708 329	37 974

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 644 729
Årets resultat före fondförändring	37 974
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-63 600
Summa över/underskott	-1 670 355

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** -1 670 355

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	602 508	599 560
Övriga rörelseintäkter	2	23 251	4 744
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>625 759</b>	<b>604 304</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-354 002	-793 305
Övriga externa kostnader	6	-61 120	-58 160
Personalkostnader	7	-31 763	-32 855
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-116 457	-116 456
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-563 342</b>	<b>-1 000 776</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>62 417</b>	<b>-396 472</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 445	-18 923
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-24 443</b>	<b>-18 860</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>37 974</b>	<b>-415 332</b>
<b>Arets resultat</b>		<b>37 974</b>	<b>-415 332</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>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	375 924	482 330
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	10 051
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>375 924</u>	<u>492 381</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>375 924</u>	<u>492 381</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		6 813	6 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>20 556</u>	<u>11 527</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>27 369</u>	<u>18 071</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	<u>452 562</u>	<u>290 931</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>479 931</u>	<u>309 002</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>855 855</u>	<u>801 383</u>

## 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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		555 691	555 691
Underhållsfond		63 600	-
Summa bundet eget kapital		619 291	555 691
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 708 329	-1 229 397
Årets resultat		37 974	-415 332
Summa fritt eget kapital		-1 670 355	-1 644 729
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 051 064</b>	<b>-1 089 038</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	1 750 000	1 750 000
Summa långfristiga skulder		1 750 000	1 750 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		41 961	28 989
Skatteskulder		1 536	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	113 422	111 432
Summa kortfristiga skulder		156 919	140 421
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>855 855</b>	<b>801 383</b>

## 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	62 417	-396 472
Avskrivningar	116 457	116 456
	<u>178 874</u>	<u>-280 016</u>
Erhållen ränta	2	63
Erlagd ränta	-24 445	-18 923
	<u>154 431</u>	<u>-298 876</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-10 642	1 162
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	17 842	46 594
	<u>161 631</u>	<u>-251 120</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	300 000
	<u>-</u>	<u>300 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>161 631</u>	<u>48 880</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>290 931</u>	<u>242 051</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>452 562</u>	<u>290 931</u>

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

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

## 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:*

---

Byggnader	10-29 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	602 508	599 560
<b>Summa</b>	<b>602 508</b>	<b>599 560</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	19 440	-
Överlåtelseavgifter	2 228	2 215
Övriga intäkter	1 583	2 529
<b>Summa</b>	<b>23 251</b>	<b>4 744</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 771
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	1 774
VA & sanitet, installationer	899	-
Ventilation, installationer	-	4 179
El, installationer	1 875	7 475
Hiss	994	1 507
Klottersanering	-	4 919
<b>Summa</b>	<b>3 768</b>	<b>21 625</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
VA & sanitet, installationer	-	396 597
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	25 609
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>422 206</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetskatt	18 410	17 752
Fastighetsförvaltning	19 187	51 260
Städning	31 278	-
Besiktningkostnader	-	721
Snöröjning	1 187	963
Serviceavtal	5 918	3 233
Förbrukningsmaterial	1 123	1 032
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	16 001
EI	30 068	26 981
Uppvärmning	152 958	151 388
Vatten och avlopp	29 859	29 989
Avfallshantering	17 640	18 634
Fastighetsförsäkring	5 724	6 440
Kabel-TV	11 450	16 611
Internet	25 432	8 469
<b>Summa</b>	<b>350 234</b>	<b>349 474</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 691	-
Tele och post	770	867
Förvaltningskostnader	45 470	47 949
Revision	6 875	7 375
Bankkostnader	289	270
Övriga externa tjänster	3 125	-
Övriga externa kostnader	900	1 699
<b>Summa</b>	<b>61 120</b>	<b>58 160</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	25 000	25 000
<b>Summa</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
Sociala avgifter	6 763	7 855
<b>Summa</b>	<b>31 763</b>	<b>32 855</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	106 406	106 405
Inventarier, maskiner och installationer	10 051	10 051
<b>Summa</b>	<b>116 457</b>	<b>116 456</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
Vid årets början		
-Byggnader	1 451 742	1 451 742
-Mark	110 227	110 227
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>1 561 969</b>	<b>1 561 969</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 079 639	-973 234
	-1 079 639	-973 234
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-106 406	-106 405
	-106 406	-106 405
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 186 045</b>	<b>-1 079 639</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>375 924</b>	<b>482 330</b>
 Varav		
Byggnader	265 697	372 103
Mark	110 227	110 227
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	21 200 000	21 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>21 200 000</b>	<b>21 200 000</b>
Varav byggnader	10 200 000	10 200 000

## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	50 255	50 255
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>50 255</b>	<b>50 255</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-40 204	-30 153
	-40 204	-30 153
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-10 051	-10 051
	-10 051	-10 051
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-50 255</b>	<b>-40 204</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>10 051</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	8 536	-
Övriga förutbetalda kostnader	12 020	11 527
	<b>20 556</b>	<b>11 527</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	452 562	290 931
	<b>452 562</b>	<b>290 931</b>

### Not 13 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	1 750 000	1 750 000
	<b>1 750 000</b>	<b>1 750 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	1 750 000	1 750 000
<b>Summa</b>	<b>1 750 000</b>	<b>1 750 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,25 %	Rörligt	950 000	-	-	950 000
Stadshypotek	1,20 %	2018-10-30	800 000	-	-	800 000
			<b>1 750 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 750 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	32 855	32 855
Upplupna räntekostnader	4 503	1 200
Förutbetalda intäkter	43 860	43 077
Upplupna driftskostnader	25 204	24 234
Upplupna revisionsarvoden	7 000	7 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	3 066
	<b>113 422</b>	<b>111 432</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	2 007 000	2 007 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 007 000</b>	<b>2 007 000</b>



## Underskrifter

Malmö 2018-04-04

Victor Jörgensen



Anders Friman



Birgitta Hedman



Olof Persson



Kim Freimann



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-

13



Anette Stolt  
Extern revisor



Nina Heidarjan  
Föreningsrevisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Munken upa,  
organisationsnummer 746000-1188

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Munken upa för tiden 170101-171231. 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 revisionssed. 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 2018-04-13

Anette Stolt



Vi ser om ditt hus.

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

