

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Drotten 3**  
769622-3275

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Drotten 3, 769622-3275, med säte i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheterna Drotten 1, 3 och 5. Föreningen består av 14 bostäder, 3 hyresrätter samt 2 lokaler. I fastigheten finns ett flerbostadshus i 2-våningsplan. Fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggningen Drotten GA:2 och är belägen på Grönekatan 19 A-B i Lund.

Föreningens bostäder är fördelade enligt följande:

1 st	1 rok
9 st	2 rok
3 st	3 rok
1 st	5 rok

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2017

Takreovering genomfördes på Grönekatan 19 B. Arbetet blev mycket bra utfört med nya takpannor som passar väl in i stadsmiljön.

Båda fastigheterna, 19 A och 19 B blev anslutna till Kraftringens öppna fibernät vilket innebär snabb och driftsäker internetuppkoppling för de boende. Något som även gör lägenheterna än mer attraktiva i framtiden.

Hyresrummens badrum renoverades och färdigställdes.

Styrelsens sammansättning under år 2017:

Niklas Ringström	Ordförande
Sandra Fridälv	Kassör
Christian Natt och Dag	Ledamot
Ulf Lagergren	Ledamot
Lisa Dessborn	Ledamot
Ellen Carlson Hanse	Suppleant

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	930	924	894	709
Resultat efter finansiella poster	-614	-89	-47	-627
Soliditet, %	68	69	69	69
lansspråkstagande av underhållsfond	606	-	-	583
Resultat efter fondförändring	8	-89	-47	-44

### Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Vid årets början	17 715 000	686 687	-217 461	-88 625	18 095 601
Avsättning till yttre fond		108 313	-108 313		
lanspråkstagande av yttrefond		-606 008	606 008		
Omföring av förra årets resultat			-88 625	88 625	
Årets resultat				-614 083	-614 083
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 715 000</b>	<b>188 992</b>	<b>191 609</b>	<b>-614 083</b>	<b>17 481 518</b>

Effekt vid byte av redovisningsprincip:

Jämförelseårets resultat och balanserade vinst har justerats i enlighet med denna nya redovisningsprincip.

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -422474 kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	191 609
årets resultat	-614 083
Totalt	-422 474
balanseras i ny räkning	-422 474
Summa	-422 474

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## 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, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	929 681	923 789
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>929 681</u>	<u>923 789</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3,4,5	-1 220 965	-648 321
Personalkostnader		-31 540	-15 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-133 267	-133 267
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 385 772</u>	<u>-797 358</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-456 091</u>	<u>126 431</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 996	-215 056
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-157 993</u>	<u>-215 056</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-614 084</u>	<u>-88 625</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-614 084</u>	<u>-88 625</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-614 084</u>	<u>-88 625</u>

## 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	6	25 224 770	25 354 108
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	65 934	69 863
Summa materiella anläggningstillgångar		25 290 704	25 423 971
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		25 290 704	25 423 971
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		9 834	6 641
Övriga fordringar		34 355	26 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 486	98 034
Summa kortfristiga fordringar		153 675	130 957
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		257 760	749 409
Summa kassa och bank		257 760	749 409
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		411 435	880 366
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		25 702 139	26 304 337

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 715 000	17 715 000
Fond för yttre underhåll	8	188 992	686 687
Summa bundet eget kapital		17 903 992	18 401 687
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		191 608	-217 461
Årets resultat		-614 083	-88 625
Summa fritt eget kapital		-422 475	-306 086
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 481 517</b>	<b>18 095 601</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 901 640	7 928 640
Summa långfristiga skulder		7 901 640	7 928 640
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder		82 081	16 971
Skatteskulder		54 211	52 987
Övriga skulder		7 370	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		175 320	210 138
Summa kortfristiga skulder		318 982	280 096
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 702 139</b>	<b>26 304 337</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	25
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Avskrivningstakten på föreningens byggnader är ändrad vid detta bokslut från 300 år till 200 år.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

#### Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Avgifter & hyror bostäder	809 154	702 803
Hyror lokaler	120 527	220 986
<b>Summa</b>	<b>929 681</b>	<b>923 789</b>

### Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Driftskostnader övrigt	63 427	69 920
EL	258 467	273 358
VA	48 652	30 819
Städning och renhållning	39 450	20 684
Övrigt underhåll ( trädgård, målning m.m.)	8 459	11 700
Reparation och underhåll av fastigheten	752 207	201 929
Försäkring	22 798	13 205
Fastighetsavgift/skatt	27 505	26 706
Juridiska tjänster/mäklararvoden	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 220 965</b>	<b>648 321</b>

### Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under år 2018 kommer föreningen att göra det avslutande arbetet kring fiberanslutningen i fastigheten som ligger fastställt i underhållsplanen. Det är budgeterat cirka 110000 kr till detta.

Man kommer även att byta termostatpump vilket ligger i föreningens underhållsplan sedan tidigare som avslutande av värmearbete. Det är budgeterat ca 22000kr till detta.

### Not 5 Periodiskt underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Takrenovering	520 133	-
Utredning av värmesystem	-	132 268
Renovering av badrum i hyresrum	140 325	-
Soprum	-	39 380
Tvättmaskin byte	-	32 654
Stenläggning gård	-	23 758
Övrigt underhåll	72 050	-
<b>Summa</b>	<b>732 508</b>	<b>228 060</b>



## Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 867 613	25 867 613
-Nyanskaffningar		-
-Avyttringar och utrangeringar		-
	<u>25 867 613</u>	<u>25 867 613</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-513 505	-384 167
-Avyttringar och utrangeringar		-
-Årets avskrivning enligt plan	-129 338	-129 338
	<u>-642 843</u>	<u>-513 505</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>25 224 770</b>	<b>25 354 108</b>
<b>Taxeringsvärde byggnader vid årets slut</b>		
Taxeringsvärde byggnader	9 079 000	9 079 000
Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 079 000</b>	<b>16 079 000</b>

## Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	98 244	98 244
Vid årets slut	<u>98 244</u>	<u>98 244</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-28 381	-24 452
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-3 929	-3 929
Vid årets slut	<u>-32 310</u>	<u>-28 381</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>65 934</b>	<b>69 863</b>

## Not 8 Yttre fond

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	686 687	686 687
Fiberanslutning	-60 000	
Takreovering	-520 133	
Torktumlare Mile	-25 875	
Avsättning till yttre fond	108 313	
	<u>188 992</u>	<u>686 687</u>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31
Sparbanken Skåne 2852228218, ränta 1,105%, rörligt avtal	2 667 630
Sparbanken Skåne 2852228226, ränta 1,730%, 2021-12-22	2 617 005
Sparbanken Skåne 2852228192, ränta 1,640%, 2022-11-25	2 617 005
	<u>7 901 640</u>

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

2017-12-31      2016-12-31

### Ställda säkerheter

Övriga skulder till kreditinstitut  
Belånad egendom

7 901 640	7 928 640
<hr/>	<hr/>
7 901 640	7 928 640

### Summa ställda säkerheter

<hr/>	<hr/>
7 901 640	7 928 640

### Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser  
Summa eventalförpliktelser

<hr/>	<hr/>
Inga	Inga
-	-


## Underskrifter

2018-04-17

  
Niklas Ringström

  
Lisa Dessborn

  
Christian Natt och Dag

  
Sandra Fridålv

  
Ulf Lagergren

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 april år 2018



Henrik Olsson  
Revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drotten 3 (org. nr. 769622-3275)

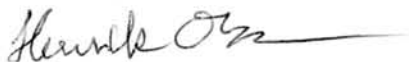
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Drotten 3 för år 2017.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eslöv den 19 april 2018



Henrik Olsson