

# Årsredovisning 2016


Bostadsrättsföreningen Agnes Hus





Årsredovisning för  
**Brf Agnes Hus**  
769606-1279  
Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	14



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Agnes Hus, 769606-1279, får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Föreningens ändamål

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

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Henrik Wallman-Carlsson	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2017
Izabella Engdahl	Ledamot	2017
Håkan Nordholm	Ledamot	2017

#### Styrelsesuppleanter

Annica Lindgren		2017
Milly Rylander		2017

#### Ordinarie revisorer

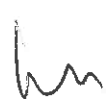
Ajje Ljungberg	Föreningsvald revisor	
----------------	-----------------------	--

#### Revisorssuppleanter

Cecilia Kristoffersson	Revisorssuppleant	2017
------------------------	-------------------	------

### Firmateckning

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Slottshagen 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 9 lägenheter och 2 lokaler.

Byggnaden är uppförd 1904. Fastighetens adress är Agnesgatan 1 & Generalsgatan 3.

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
6 st	1 st	2 st

Total tomtarea:	326 kvm
Total bostadsarea:	582 kvm
Total lokalarea:	115 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

### 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 88 639 kr och planerat underhåll för 406 808 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 2014-11-10 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 163 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fastighetens fasad, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2 maj 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	545	546	538	543	539
Årets resultat	-331	77	73	22	-29
Årets resultat exkl avskrivningar	-243	165	161	88	29
Avsättning till underhållsfond	-163	-190	-27	-24	-24
lanspråkstagande av underhållsfond	407	22	-	-	-
Resultat efter fondförändringar	-87	-91	46	-2	-53
Totalt eget kapital	4 204	4 536	4 458	4 385	4 363
Balansomslutning	9 586	9 681	9 616	9 564	9 589
Soliditet %	44	47	46	46	46
Likviditet %	105	500	296	106	46
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	668	668	668	668	668
Driftskostnad, kr / kvm	309	320	302	325	344
Ränta, kr / kvm	55	66	165	204	267
Underhållsfond, kr / kvm	142	492	250	210	175
Lån, kr / kvm	7 224	7 277	7 146	7 149	7 152

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 bostads och lokalarea som beräkningsgrund.

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

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

### Årsavgifter

Avseende årsavgifter för 2017 har ingen förändring skett fram till och med avlämnandet av föreningens årsredovisning.

### Överlåtelse

Under 2016 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 11 medlemmar.  
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 11 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Com Hem AB	Kabel-TV
E.on	EI-avtal avseende volym
E.on	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>4 739 720</b>	<b>342 584</b>	<b>-623 916</b>	<b>77 244</b>
Disposition enligt föreningsstämma			77 244	-77 244
Avsättning till underhållsfond		163 000	-163 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-406 809	406 809	
Årets resultat				-331 213
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 739 720</b>	<b>98 775</b>	<b>-302 863</b>	<b>-331 213</b>

### Resultatdisposition

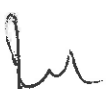
Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-546 671
Årets resultat före fondförändring	-331 213
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-163 000
Årets Ianspråktagande av underhållsfond	406 808
Summa över/underskott	-634 076

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-634 076**

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>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	542 636	542 868
Övriga rörelseintäkter	2	1 870	3 173
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>544 506</b>	<b>546 041</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-711 105	-277 529
Övriga externa kostnader	6	-38 841	-57 290
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-87 863	-87 863
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-837 809</b>	<b>-422 682</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-293 303</b>	<b>123 359</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	131	59
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-38 041	-46 174
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-37 910</b>	<b>-46 115</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-331 213</b>	<b>77 244</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-331 213</b>	<b>77 244</b>

*M*

*he*



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	9 191 723	9 279 586
Summa materiella anläggningstillgångar		9 191 723	9 279 586
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		9 191 723	9 279 586
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	363
Övriga fordringar		9 748	10 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	5 870	5 278
Summa kortfristiga fordringar		15 618	16 028
<b>Kassa och bank</b>	12	379 049	384 905
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		394 667	400 933
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		9 586 390	9 680 519

AM

he

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 739 720	4 739 720
Fond för yttre underhåll		98 775	342 584
Summa bundet eget kapital		4 838 495	5 082 304
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-302 863	-623 915
Årets resultat		-331 213	77 244
Summa fritt eget kapital		-634 076	-546 671
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 204 419</b>	<b>4 535 633</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	5 004 784	5 064 784
Summa långfristiga skulder		5 004 784	5 064 784
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	30 000	-
Leverantörsskulder		286 345	30 369
Skatteskulder		-	-907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	60 842	50 640
Summa kortfristiga skulder		377 187	80 102
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 586 390</b>	<b>9 680 519</b>

Am

hs

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	-293 303
Avskrivningar	87 863
	<u>-205 440</u>
Erhållen ränta	131
Erlagd ränta	-38 041
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<u><b>-243 350</b></u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	410
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	267 084
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u><b>24 144</b></u>
<i>Investeringsverksamheten</i>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u><b>-30 000</b></u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u><b>-5 856</b></u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u><b>384 905</b></u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u><b>379 049</b></u>

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

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

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

## 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:*

Byggnader

75 år



## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	388 559	388 560
Hyror, lokaler	154 077	154 308
<b>Summa</b>	<b>542 636</b>	<b>542 868</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Överlåtelseavgifter	-	2 226
Övriga intäkter	1 873	949
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-3	-2
<b>Summa</b>	<b>1 870</b>	<b>3 173</b>

### Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	1 330
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 730	2 191
VA & sanitet, installationer	4 000	-
Värme, installationer	4 375	-
Ventilation, installationer	45 083	-
El, installationer	1 915	-
Huskropp	22 203	29 767
Vattenskador	7 333	-
<b>Summa</b>	<b>88 639</b>	<b>33 288</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
VA & sanitet, installationer	-	21 599
Tele/TV/porttelefon, installationer	50 325	-
Huskropp, fasader	356 483	-
<b>Summa</b>	<b>406 808</b>	<b>21 599</b>

*h*

*h*

### Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	24 712	23 927
OVK	-	10 000
Gångbanerenshållning	6 364	6 439
Snöröjning	6 191	6 151
Förbrukningsmaterial	719	2 309
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	6 628
Ei	19 629	17 277
Uppvärmning	116 878	100 595
Vatten och avlopp	21 263	28 060
Avfallshantering	9 072	8 905
Fastighetsförsäkring	3 450	3 450
Kabel-TV	7 380	8 901
<b>Summa</b>	<b>215 658</b>	<b>222 642</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tele och post	605	646
Förvaltningskostnader	36 867	38 870
Bankkostnader	469	1 825
Övriga externa tjänster	-	15 048
Övriga externa kostnader	900	901
<b>Summa</b>	<b>38 841</b>	<b>57 290</b>

### Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	87 863	87 863
<b>Summa</b>	<b>87 863</b>	<b>87 863</b>

### Not 8 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	78	8
Ränteintäkter, skattekonto	53	51
<b>Summa</b>	<b>131</b>	<b>59</b>

### Not 9 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	38 040	46 174
Räntekostnader för kortfristiga skulder	1	-
<b>Summa</b>	<b>38 041</b>	<b>46 174</b>

M

h

## Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 300 385	6 300 385
-Mark	3 597 750	3 597 750
	<u>9 898 135</u>	<u>9 898 135</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>9 898 135</b>	<b>9 898 135</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-618 549	-530 686
	<u>-618 549</u>	<u>-530 686</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-87 863	-87 863
	<u>-87 863</u>	<u>-87 863</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-706 412</b>	<b>-618 549</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>9 191 723</b>	<b>9 279 586</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	5 593 973	5 681 836
Mark	3 597 750	3 597 750
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	10 150 000	7 889 000
Lokaler	1 330 000	1 274 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>11 480 000</b>	<b>9 163 000</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	3 968	-
Övriga förutbetalda kostnader	1 902	5 278
	<u>5 870</u>	<u>5 278</u>

M

hr

### Not 12 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	379 049	384 905
	<b>379 049</b>	<b>384 905</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	30 000	30 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	120 000	120 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 884 784	4 914 784
	<b>5 034 784</b>	<b>5 064 784</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	5 034 784	5 064 784
<b>Summa</b>	<b>5 034 784</b>	<b>5 064 784</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,48%	2017-09-28	1 449 784	-	30 000	1 419 784
SEB	0,82%	2017-12-28	1 800 000	-	-	1 800 000
SEB	0,82%	2017-12-28	1 815 000	-	-	1 815 000
			<b>5 064 784</b>	<b>-</b>	<b>30 000</b>	<b>5 034 784</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	953	1 165
Förutbetalda intäkter	35 946	30 648
Upplupna driftskostnader	21 319	18 827
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 624	-
	<b>60 842</b>	<b>50 640</b>

*M*

*h*



## Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

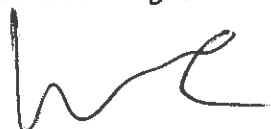
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	5 085 695	5 085 695
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 085 695</b>	<b>5 085 695</b>

### Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Underskrifter

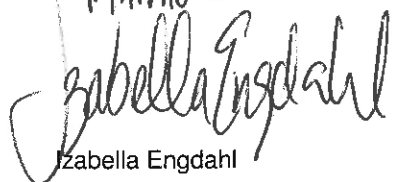
Malmö 2017-05-18



Henrik Wallman-Carlsson

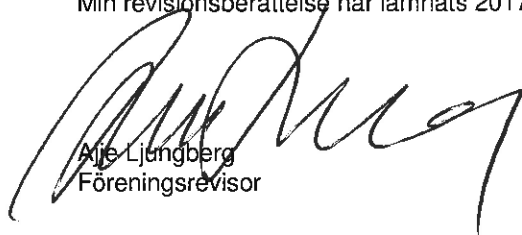


Håkan Nordholm

Malmö - 2017-05-18  


Izabella Engdahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-18



Aje Ljungberg  
Föreningsrevisor

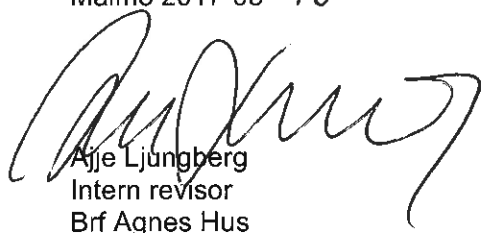
## Revisionsberättelse

Jag har, som intern revisor, på uppdrag av föreningen granskat årsredovisningen för 2016.

Min bedömning är att årsredovisningen för 2016 ger en rättvisande bild av föreningens ekonomi. Granskningen har inte givit mig anledning till anmärkning.

Jag anser att ansvarsfrihet bör tillstyrkas ledamöterna i styrelsen under verksamhetsåret 2016.

Malmö 2017-05- 18



Aje Ljungberg  
Intern revisor  
Brf Agnes Hus



