

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

BRF Mården
Org nr: 737000-0437

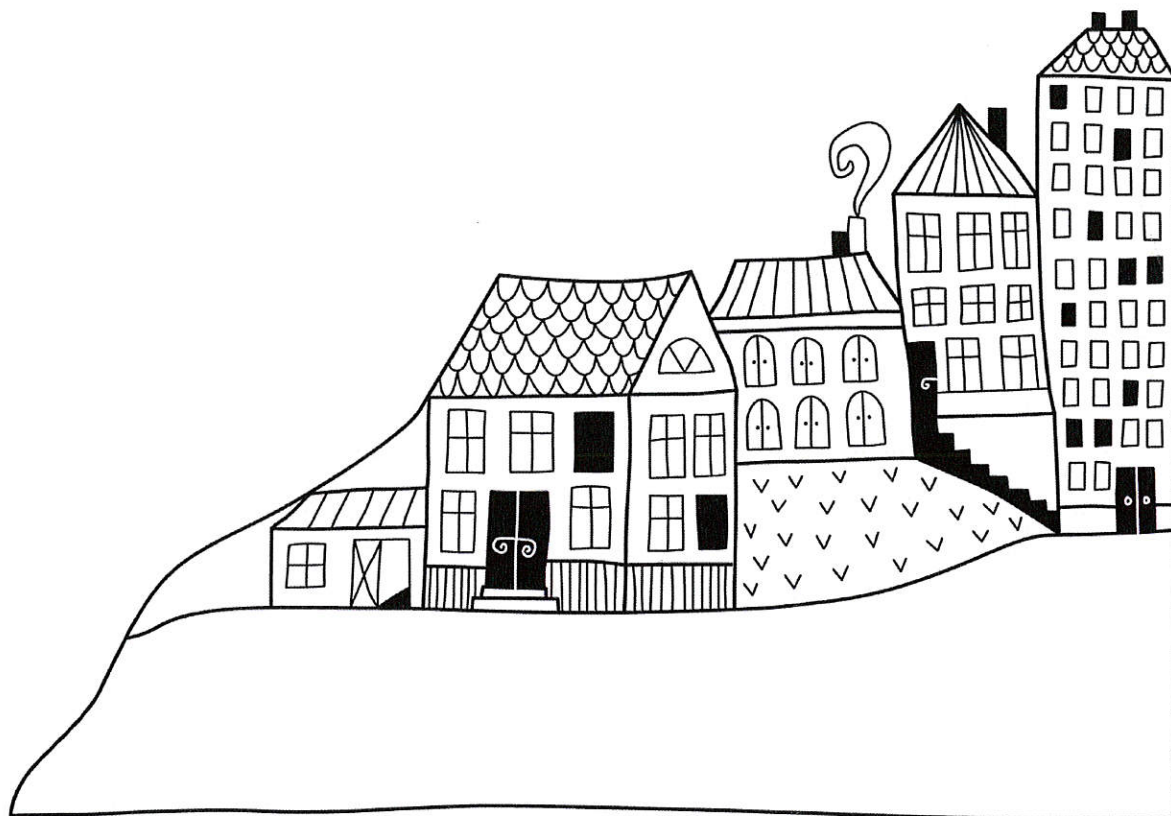


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



R

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Mården får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-11-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-04-09 och nuvarande stadgar registrerades 2004-06-30. Föreningen har sitt säte i Hässleholm kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för underhåll, uppvärmning, teknisk förvaltning, obligatoriska besiktningar samt förbrukningsinventarier.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 202 % till 216 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 158 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 38 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mården 4 i Hässleholms kommun. På fastigheten finns 2st byggnader med 20 lägenheter och 9 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastighetens adress är Östergatan 17 och Vallgatan 18 i Hässleholm.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årets taxeringsvärde	13 699 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 699 000 kr

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
6	5	3	1	5	20

Dessutom tillkommer:

P-platser	Lokaler
20	9

Total bostadsarea	1 351 m ²
Total lokalarea	1 176 m ²

JK

Riksbyggens kontor i Hässleholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	HSB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 62 tkr och planerat underhåll för 235 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Garage och p-platser	2015	43 tkr
Balkonger	2016	31 tkr
Värmekabel	2017	92 tkr
Torktumlare	2017	11 tkr
Antennanläggning	2017	15 tkr

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	161
Huskropp utvändigt	13
Garage och p-platser	61

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sven Brendheden	Ordförande	2018
Lars-Erik Rydälv	Ledamot	2019
Patrik Göransson	Ledamot	2018
Jonas Rosengren	Ledamot	219

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roman Matus	Suppleant	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Revisor	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Olsson	Revisor	2018

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Barbro Melander	Revisorsuppleant	2018

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingela Brendheden	Valberedning	2018
Ingemo Nilsson	Valberedning	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret sagt upp avtalet för ekonomisk förvaltning med Riksbyggen och tecknat nytt avtal med HSB som börjar gälla 2018-07-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

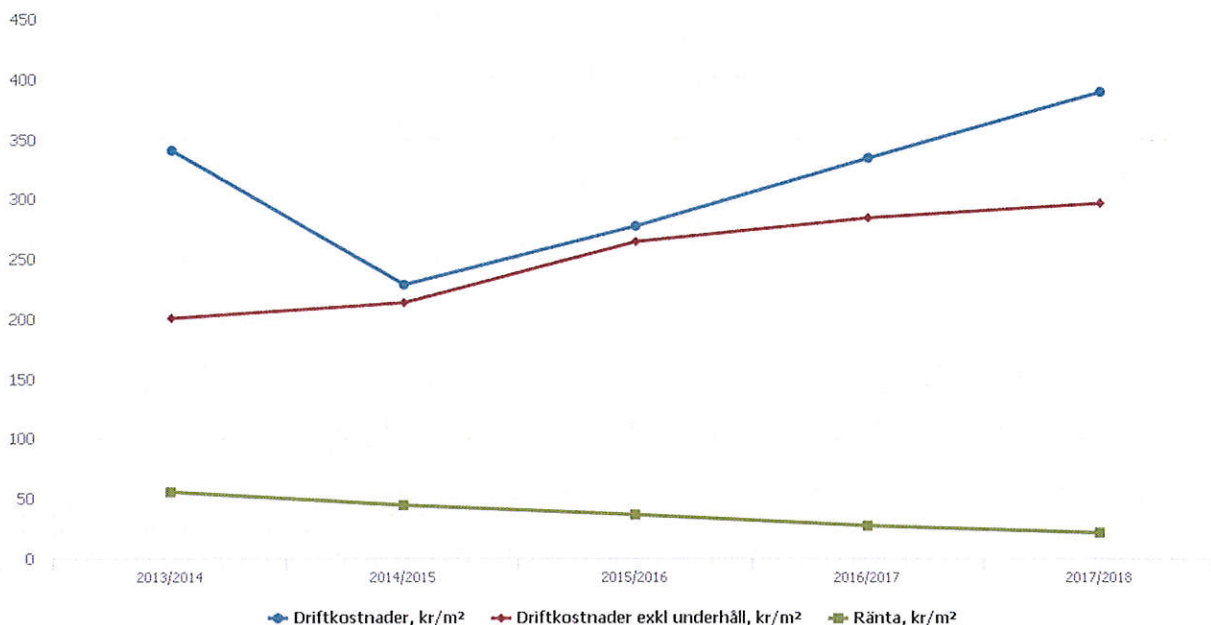
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-10-01 .

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 401 kr/m²/år.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 212	1 198	1 177	1 167	1 120
Resultat efter finansiella poster	-121	43	84	105	-335
Årets resultat	-121	43	84	105	-335
Resultat exklusive avskrivningar	38	209	250	264	-176
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3	174	215	229	-211
Avsättning till underhållsfond kr/m²	14	15	14	12	12
Balansomslutning	6 039	6 298	6 284	6 342	6 345
Soliditet %	21	22	22	20	19
Likviditet %	216	202	138	83	34
Avgifts- och hyresbortfall %	0	1	2	2	2
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	462	401	462	456	442
Driftkostnader, kr/m²	390	334	277	228	340
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	297	284	264	213	200
Ränta, kr/m²	21	27	36	44	55
Underhållsfond, kr/m²	0	0	1	0	0
Lån, kr/m²	1 822	2 008	1 867	1 643	1 643
Skuldkvot %	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

JK

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	160 900	416 950	0	0	793 828	43 441
Disposition enl. årsstämmobeslut					43 441	-43 441
Reservering underhållsfond				34 600	-34 600	
Ianspråktagande av underhållsfond				-34 600	34 600	
Årets resultat						-120 664
Vid årets slut	160 900	416 950	0	0	837 269	-120 664

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	837 269
Årets resultat	-120 664
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-34 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	34 600
Summa	716 605

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	716 605

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 211 612	1 198 067
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 732	12 058
Summa rörelseintäkter		1 218 344	1 210 125
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-984 586	-779 160
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 158	-69 955
Personalkostnader	Not 6	-60 470	-88 884
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-158 450	-165 200
Summa rörelsekostnader		-1 285 664	-1 103 199
Rörelseresultat		-67 320	106 926
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-53 344	-63 516
Summa finansiella poster		-53 344	-63 485
Resultat efter finansiella poster		-120 664	43 441
Årets resultat		-120 664	43 441

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 563 546	5 715 740
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	43 796	50 052
Summa materiella anläggningstillgångar		5 607 342	5 765 793
Summa anläggningstillgångar		5 607 342	5 765 793
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	31	30
Övriga fordringar	Not 13	10 781	12 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	19 624	17 857
Summa kortfristiga fordringar		30 436	30 048
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	13 892	13 892
Summa kortfristiga placeringar		13 892	13 892
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	387 373	488 185
Summa kassa och bank		387 373	488 185
Summa omsättningstillgångar		431 702	532 125
Summa Tillgångar		6 039 044	6 297 918

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		577 850	577 850
Summa bundet eget kapital		577 850	577 850
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		837 269	793 828
Årets resultat		-120 664	43 441
Summa fritt eget kapital		716 605	837 269
Summa eget kapital		1 294 455	1 415 119
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 545 000	4 620 000
Summa långfristiga skulder		4 545 000	4 620 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	60 000	60 000
Leverantörsskulder	Not 18	13 109	19 445
Övriga skulder	Not 19	22 031	35 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	104 449	147 637
Summa kortfristiga skulder		199 589	262 799
Summa Eget kapital och Skulder		6 039 044	6 297 918

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande utgifter, stam och tak	Linjär	50
Tillkommande utgifter, uteplats	Linjär	15
Tvättmaskin	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	624 576	624 576
Årsavgifter, lokaler	253 128	404 257
Hyror, lokaler	226 344	72 224
Hyror, garage	103 950	102 600
Hyror, övriga	0	2 750
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 892	-2 891
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 350	-2 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-2 750
Sophämtningavgifter	8 856	0
Summa nettoomsättning	1 211 612	1 198 067

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga lokalintäkter	0	200
Övriga ersättningar	4 736	9 151
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Övriga rörelseintäkter	1 996	2 713
Summa övriga rörelseintäkter	6 732	12 058

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-234 717	-117 746
Reparationer	-62 082	-63 669
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-71 090	-70 650
Försäkringspremier	-22 447	-25 662
Kabel- och digital-TV	0	-2 372
Serviceavtal	-1 588	0
Obligatoriska besiktningar	-10 836	0
Snö- och halkbekämpning	-577	0
Förbrukningsinventarier	-13 738	0
Vatten	-49 735	-46 475
Fastighetsel	-41 199	-44 390
Uppvärmning	-332 326	-291 310
Sophantering och återvinning	-36 210	-33 395
Förvaltningsarvode drift	-108 041	-83 490
Summa driftkostnader	-984 586	-779 160

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-65 924	-63 770
Kreditupplysningar	-200	-1 195
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 759	0
Kontorsmateriel	-1 225	0
Telefon och porto	-600	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 350	-4 350
Bankkostnader	-775	-640
Övriga externa kostnader	-2 325	0
Summa övriga externa kostnader	-82 158	-69 955

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	0	-44 000
Sammanträdesarvoden	-41 000	-21 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-4 103	-2 031
Sociala kostnader	-12 367	-18 853
Summa personalkostnader	-60 470	-88 884

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-53 461	-53 461
Avskrivningar tillkommande utgifter	-98 733	-98 733
Avskrivning Installationer	-6 257	-13 007
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-158 450	-165 200

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Övriga ränteintäkter	0	31
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	31

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-52 531	-63 516
Övriga finansiella kostnader	-813	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-53 344	-63 516

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 673 037	2 673 037
Tomtmark	281 650	281 650
Tillkommande utgifter	4 726 080	4 726 080
	<u>7 680 767</u>	<u>7 680 767</u>
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	<u>7 680 767</u>	<u>7 680 767</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 361 861	-1 308 400
Tillkommande utgifter	-609 916	-511 183
Rättelse tillkommande utgifter	6 750	6 750
	<u>- 1 965 027</u>	<u>- 1 812 833</u>
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-53 461	-53 461
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-98 733	-98 733
	<u>- 152 194</u>	<u>- 152 194</u>
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	<u>- 2 117 221</u>	<u>- 1 965 027</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>5 563 546</u>	<u>5 715 740</u>
Varav		
Byggnader	1 257 715	1 311 176
Mark	281 650	281 650
Tillkommande utgifter	4 024 181	4 122 914
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 264 000	9 264 000
Lokaler	4 435 000	4 435 000
	<u>13 699 000</u>	<u>13 699 000</u>
Totalt taxeringsvärde	13 699 000	13 699 000
varav byggnader	9 567 000	9 567 000
varav mark	4 132 000	4 132 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	9 244	9 244
Installationer	96 316	96 316
	105 560	105 560
Årets anskaffningar		
Installationer		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	105 560	105 560
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-9 244	-9 244
Installationer	-39 514	-26 507
Rättelse installationer	-6 750	-6 750
	- 55 508	- 42 501
Årets avskrivningar		
Installationer	-6 257	-13 007
	- 6 257	- 13 007
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 61 765	- 55 508
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 796	50 052
Varav		
Installationer	43 796	50 052

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	23 723	23 692
Kundfordringar	0	30
Osäkra hyres- och kundfordringar	-23 692	-23 692
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	31	30

Not 13 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	344	9 002
Skattekonto	10 437	3 159
Summa övriga fordringar	10 781	12 161

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	13 309	13 575
Förutbetalad renhållning	6 315	4 282
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 624	17 857

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2018-06-30	2017-06-30
Kortfristiga placeringar	13 892	13 892
Summa övriga kortfristiga placeringar	13 892	13 892

**Föreningen har återköpt en bostadsrätt i den egna föreningen. Enligt BFNAR 2016:10 redovisas återköpta bostadsrätter som en kortfristig placering. Föreningen har för avsikt att snarast överlåta bostadsrätterna. Till dess att bostadsrätterna är överlåtna hyr föreningen ut tillhörande lokal.*

Not 16 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Företagskonto	75 738	0
Transaktionskonto	311 635	488 185
Summa kassa och bank	387 373	488 185

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	4 605 000	4 680 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 000	-60 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 545 000	4 620 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,23%		1 565 000,00	0,00	60 000,00	1 505 000,00
SEB	1,21%		1 600 000,00	0,00	0,00	1 600 000,00
SEB	1,19%	2018-10-28	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
Summa			4 665 000,00	0,00	60 000,00	4 605 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 60.000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 240.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4.305.000,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	13 109	19 445
Summa leverantörsskulder	13 109	19 445

Not 19 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Lån under betalning	0	21 528
Övriga skulder	0	-21 528
Mottagna depositioner	10 500	10 500
Skuld sociala avgifter och skatter	11 531	25 217
Summa övriga skulder	22 031	35 717

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	1 900	8 445
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	25 696
Upplupna elkostnader	2 826	3 042
Upplupna vattenavgifter	8 511	8 093
Upplupna värmekostnader	8 078	7 460
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 396	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	75 738	94 901
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 449	147 637

Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	4 850 000	4 850 000

Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser	0	0
----------------------------	---	---

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

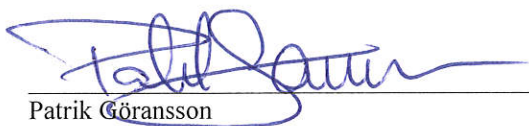
Styrelsens underskrifter, 2018-



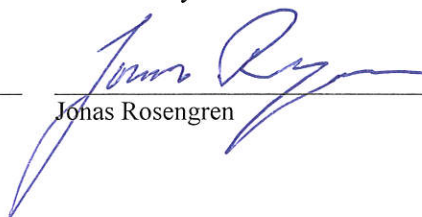
Sven Brendheden



Lars-Erik Rydälv

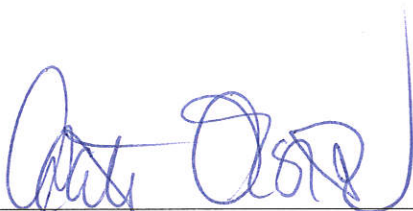


Patrik Göransson



Jonas Rosengren

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-



Cecilia Olsson
Förtroendevald revisor

BRF Mården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Mården i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



