

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Gotthard

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Gotthard
746000-2293
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter och redovisningsprinciper	8
Ställda säkerheter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gotthard, 746000-2293, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1931-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2011-04-08 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

Jonas Ohlsson	Ordförande	2018
Anna-Maria Ahokas	Ledamot	2018
David Rindhagen	Ledamot	2018
Johan Wall	Ledamot	2018
Julia Persson	Ledamot	2018
Nicola Winterson	Ledamot	2018

Vald t.o.m. föreningsstämman

Ordinarie revisorer

Gisela Zinn	Revisor
-------------	---------

Valberedning

Sigurdur Rafn Gunnarsson
Maj-Britt Andersson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gotthard 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1930. Fastighetens adress är Kungsgatan 33.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 RoK	1 RoKv	2 RoK	2,5 RoK	3 RoK	3,5 RoK	4 RoK
1	2	2	3	1	4	3

Total tomtarea:	538 kvm
Total bostadsarea:	1 039 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt 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 17 837 kr och planerat underhåll för 131 288 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 2017-06-07 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det för 2017 233 000 kr för kommande underhåll, detta motsvarar 224 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av spillvattenledningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 april 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	739	742	735	722	677
Resultat efter finansiella poster	45	162	129	-277	-79
Årets resultat exkl avskrivningar	151	268	235	-170	80
Avsättning till underhållsfond	-233	-160	-160	-160	-18
lanspråkstagande av underhållsfond	131	-	-	348	-
Resultat efter fondförändringar	-57	2	-31	-89	-97
Totalt eget kapital	93	49	-113	-242	35
Balansomslutning	5 897	5 819	5 695	5 713	5 891
Soliditet %	2	1	-2	-4	1
Likviditet %	236	457	351	131	260
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	695	695	692	681	633
Driftskostnad, kr / kvm	242	251	220	221	253
Ränta, kr / kvm	77	103	154	189	179
Snittränta (%)	1,44	1,91	2,81	3,44	3,52
Underhållsfond, kr / kvm	406	308	154	-	181
Lån, kr / kvm	5 330	5 407	5 474	5 486	5 486

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 har beslutat att höja avgifterna med 3 % fr.o.m. 1 januari 2018.

Överlåtelse

Under 2017 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 25 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Canal Digital	Kabel-TV
Poolama Clean	Städavtal
E.On	El-avtal avseende volym
E.On	Fjärrvärme
Kone	Serviceavtal hissar

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser + Reservfond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	58 682	320 492	-492 324	161 791
Disposition enligt föreningsstämma			161 791	-161 791
Avsättning till underhållsfond		233 000	-233 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-131 288	131 288	
Årets resultat				44 622
Vid årets slut	58 682	422 204	-432 245	44 622

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-330 533
Årets resultat före fondförändring	44 622
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-233 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	131 288
Summa över/underskott	-387 623

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-387 623

Reservfonden föreslås lösas upp till underhållsfonden:

- 9 102

Balans i underhållsfond:

431 306

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>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	722 088	722 088
Övriga rörelseintäkter	2	17 028	20 291
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		739 116	742 379
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-400 563	-273 272
Övriga externa kostnader	6	-88 034	-73 975
Personalkostnader	7	-19 713	-19 713
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-106 634	-106 634
Summa rörelsekostnader		-614 944	-473 594
Rörelseresultat		124 172	268 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	40	72
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-79 590	-107 066
Summa finansiella poster		-79 550	-106 994
Resultat efter finansiella poster		44 622	161 791
Årets resultat		44 622	161 791

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	5 058 517	5 165 151
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>5 058 517</u>	<u>5 165 151</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 058 517</u>	<u>5 165 151</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 554	4 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	6 340	7 277
Summa kortfristiga fordringar		<u>27 894</u>	<u>11 346</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	810 444	642 781
Summa omsättningstillgångar		<u>838 338</u>	<u>654 127</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 896 855</u>	<u>5 819 278</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 580	49 580
Reservfond		9 102	9 102
Underhållsfond		422 204	320 492
Summa bundet eget kapital		480 886	379 174
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-432 245	-492 324
Årets resultat		44 622	161 791
Summa fritt eget kapital		-387 623	-330 533
Summa eget kapital		93 263	48 641
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	5 447 500	5 627 500
Summa långfristiga skulder		5 447 500	5 627 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	90 000	-10 000
Leverantörsskulder		147 480	44 389
Skatteskulder		1 760	1 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	116 852	107 193
Summa kortfristiga skulder		356 092	143 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 896 855	5 819 278

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	124 172	268 785
Avskrivningar	106 634	106 634
	230 806	375 419
Erhållen ränta	40	72
Erlagd ränta	-79 590	-107 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	151 256	268 425
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-6 548	4 661
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	112 955	22 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten	257 663	295 824
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-90 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	-60 000
Årets kassaflöde	167 663	235 824
Likvida medel vid årets början	642 781	406 957
Likvida medel vid årets slut	810 444	642 781

- (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:

Byggnader	75 år
Markanläggningar	15 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	722 088	722 088
Summa	722 088	722 088

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	12 672	12 672
Överlåtelseavgifter	2 240	5 545
Övriga intäkter	2 116	2 074
Summa	17 028	20 291

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 980	2 264
VA & sanitet, installationer	5 164	2 529
Värme, installationer	1 163	-
El, installationer	6 864	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	2 548
Hiss	-	2 331
Vattenskador	1 666	3 270
Summa	17 837	12 942

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	106 450	-
VA & sanitet, installationer	24 838	-
Summa	131 288	-

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	21 040	20 288
Städning	3 713	-
Besiktningkostnader	1 733	1 698
Serviceavtal	2 340	2 250
Förbrukningsmaterial	841	1 208
El	17 265	17 172
Uppvärmning	136 841	144 061
Vatten och avlopp	30 625	33 777
Avfallshantering	21 819	21 702
Fastighetsförsäkring	4 572	5 146
Kabel-TV	10 649	13 028
Summa	251 438	260 330

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 738	-
Tele och post	880	880
Förvaltningskostnader	50 576	54 824
Revision	10 738	9 938
Bankkostnader	287	-
Övriga externa tjänster	15 625	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	3 990	3 990
Övriga externa kostnader	2 200	1 218
Summa	88 034	73 975

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	15 000	15 000
Summa	15 000	15 000
Sociala avgifter	4 713	4 713
Summa	19 713	19 713

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	69 134	69 134
Markanläggningar	37 500	37 500
Summa	106 634	106 634

Not 9 Ränteintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	38	49
Ränteintäkter skattekonto	2	23
Summa	40	72

Not 10 Räntekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader fastighetslån	79 590	106 946
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	120
Summa	79 590	107 066

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 715 856	6 715 856
-Markanläggningar	562 500	562 500
Utgående anskaffningsvärden	7 278 356	7 278 356
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 738 205	-1 669 071
-Markanläggningar	-375 000	-337 500
	-2 113 205	-2 006 571
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-69 134	-69 134
-Årets avskrivning på markanläggning	-37 500	-37 500
	-106 634	-106 634
Utgående avskrivningar	-2 219 839	-2 113 205
Redovisat värde	5 058 517	5 165 151
<i>Varav</i>		
Byggnader	4 908 517	4 977 651
Markanläggningar	150 000	187 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	12 000 000	12 000 000
Totalt taxeringsvärde	12 000 000	12 000 000
<i>Varav byggnader</i>	7 000 000	7 000 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	6 340	7 277
	6 340	7 277

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	810 444	642 781
	810 444	642 781

Not 14 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	90 000	100 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	360 000	360 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 087 500	5 167 500
	5 537 500	5 627 500

Not 15 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	5 537 500	5 627 000
Summa	5 537 500	5 627 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,24 %	2020-06-28	2 390 000		40 000	2 350 000
Stadshypotek	3,21 %	2018-04-30	800 000		-	800 000
Stadshypotek	1,00 %	2018-09-01	2 437 500		50 000	2 387 500
			5 627 500	-	90 000	5 537 500

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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	19 713	19 713
Upplupna räntekostnader	9 436	2 031
Förutbetalda intäkter	53 687	53 141
Upplupna driftskostnader	23 516	21 585
Upplupna revisionsarvoden	10 500	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	723
	116 852	107 193

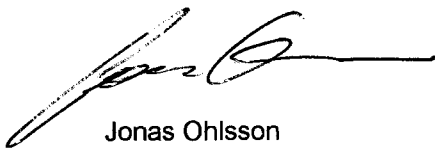
Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	5 700 000	5 700 000
Summa ställda säkerheter	5 700 000	5 700 000

Underskrifter

Malmö 2018- -



Jonas Ohlsson



Anna-Maria Ahokas



David Rindhagen



Johan Wall



Julia Persson



Nicola Winterson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-13



Gisela Zinn
Centrea Ekonomi & Förvaltning AB

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gotthard
Org nr 746000-2293**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gotthard för år 2017.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 13 mars 2018



Gisela Zinn
Centrea Ekonomi & Förvaltning AB

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

