

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Regementsgatan 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2015 - 31 augusti 2016.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår bl.a. att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Huvudsaklig intäktskälla är årsavgifterna från medlemmarna men även hyresavgifter för en lägenhet och en lokal har stor betydelse för föreningens intäkter. Styrelsen har tagit fram en långsiktig finansiell plan, baserad på föreningens underhållsplan, som följs upp årligen och som bl.a. ligger till grund för att beräkna årsavgifternas storlek. Årsavgifterna skall även täcka föreningens långsiktiga underhållsbehov vilka har beräknats till i genomsnitt ca 200-225 kkr per år under den kommande femton års period. Mer information kring detta finns längre fram i förvaltningsberättelsen. Årligen avsätts ett belopp till fonden för yttre underhåll som skall täcka dessa utgifter. Styrelsens policy är att de årliga intäkterna skall täcka de långsiktiga underhållsutgifterna och att inga nya lån skall upptas i detta syfte. Då periodiciteten av det långsiktiga underhållet kan variera mellan åren kan dock nya lån behöva upptas under en kortare period för att finansiera dessa. Då samtliga långsiktiga underhållsåtgärder direkt kostnadsförs, om dessa inte direkt medför förändrad funktionalitet eller avsevärt minskade kostnader, innebär det att resultatet kan variera kraftigt över åren. Förändringen av likvida medel är därför en väsentlig post att följa och mer information om detta finns under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2030.
- Nedan framgår planerat underhåll framöver.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade för det kommande verksamhetsåret 1 september 2016 - 31 augusti 2017.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att förvalta fastigheten Erikstorp 10, med adress Regementsgatan 13.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2006-11-07 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Fredrik Broman	Ordförande
Gustaf Dahln	Ledamot
Anders Edwardsson	Ledamot
Patrik Widerberg	Ledamot

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Broman, Gustaf Dahln, Anders Edwardsson samt Patrik Widerberg.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Thomas Anvelid

Ordinarie Extern

Ernst & Young

#### Valberedning

Markus Borg

Fredrik Sundin

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-02-17.

Extra föreningsstämma hölls 2015-11-18. Extra stämma med anledning av antagande nya stadgar.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Erikstorp 10	2007	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

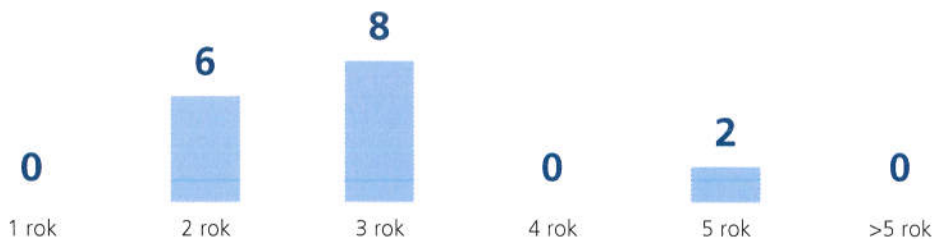
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 362 m<sup>2</sup>, varav 1 160 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 202 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fastighetsbyrån	119 m <sup>2</sup>	2019-05-31
Pizzeria Pompej	96 m <sup>2</sup>	BRF-lokal

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

*LFB*

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värmesystem	2015	Byte av nytt värmesystem/undercentral
Målning	2014	Uppfräschning samt målning av entré och snickerier i trapphus
Port	2013	Ny entréport installerad
El	2011	Värmekablar i hängrännor mot Regementsgatan för att minska istappar
Fönster	2010	Renovering och målning
El	2010	Jordfelsbrytare i alla lgh samt ny el i trapphusen
El	2009	Ny elcentral i källaren samt 3-fas framdragen till alla lägenheter
Balkonger	2008 - 2009	Nya balkonger
Tak	2008 - 2009	Omläggning tak med ny papp och nya pannor
Fasad	2008 - 2009	Fasad putsad och målad mot innergården
Vattenstammar	2007 - 2008	
Avloppsstammar	2007 - 2008	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster	2018	översyn av fönster

### Förvaltning

Tekniskt och ekonomisk förvaltning sköts av SBC.

### Föreningens ekonomi

#### Årets resultaträkning

Årets resultat är ca -174 kkr. Efter att avskrivningar har återlagts är resultatet ca +54 kkr, vilket innebär att föreningen har haft ett löpande positivt kassaflöde, exklusive förändringar i skulder och tillgångar. Samtliga underhållsåtgärder har också till fullo kostnadsförts. Årets resultat är ca 200 kkr bättre än föregående år vilket beror på att utbyte av värmesystemet till fullo belastade föregående års resultat som underhållskostnad. Under året har föreningens intäkter ökat till följd av utökad lägenhetsyta, underhållskostnaderna har varit lägre än föregående år där de större åtgärderna har bestått av installation av brandgaslucka samt ommålning av del av fasaden. Fastighets, personal, administrations och driftskostnader har ökat delvis beroende på något för lågt reserverade upplupna kostnader under föregående år. Räntekostnaderna har minskat kopplat till lägre räntenivåer på den delen av våra utestående lån som har omsatts under året.

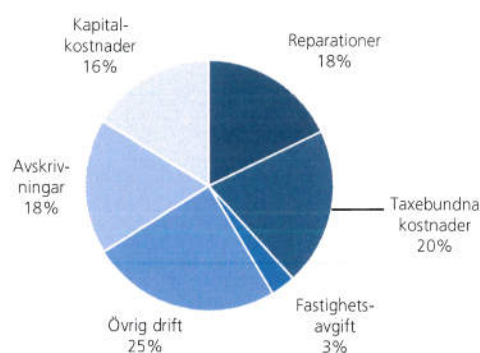
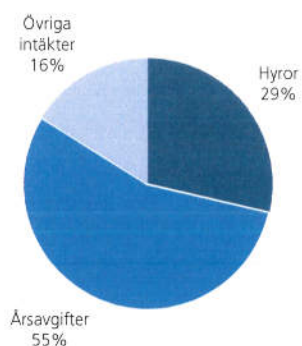
#### Årets balansräkning

Under året har en engångsamortering av föreningens utestående lån skett med 500 kkr. Utöver detta amorterades planenligt ca 6 kkr av lånen. Föreningens likvida medel, som är placerat på ett konto i Sparbanken, har under året minskats med 318 kkr. Justerat för amorteringen av våra lån med 506 kkr innebär det att likviditeten i realiteten har förbättrats med 188 kkr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en finansiell plan som sträcker sig fram till 2025.

KASSAFLÖDE - 1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2015/2016	2014/2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>929 274</b>	<b>580 971</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 128 750	1 105 313
Finansiella intäkter	270	42
Minskning kortfristiga fordringar	537 146	0
Medlemsinsatser	0	558 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	491 381
	<b>1 666 166</b>	<b>2 154 736</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	861 504	1 019 020
Finansiella kostnader	213 220	235 935
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	545 860
Minskning av långfristiga skulder	506 214	5 618
Minskning av kortfristiga skulder	403 278	0
	<b>1 984 216</b>	<b>1 806 433</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>611 224</b>	<b>929 274</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-318 050</b>	<b>348 303</b>

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

*S LFB*

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

#### Allmänt

Föreningens ekonomi är i grunden god. De viktigaste posterna för föreningens ekonomi är, förutom årsavgifterna, intäkter för föreningens hyreslokal, värmekostnader, underhållskostnader samt räntekostnader. I juni 2015 tecknades ett fyraårigt hyresavtal med Fastighetsbyrån avseende hyreslokalen. Värmsystemet har bytts ut och bedöms leda till en mer jämn värmeförbrukning. Föreningen har under året minskat sina lån med ca 500 kkr till ca 8300 kkr där stora delar är bundet till högre räntesatser än nuvarande marknadsräntor. Vid omsättning av dessa lån kommer med en stor sannolikhet föreningen därför att uppnå en lägre räntekostnad. Under året har den råvind som försålles föregående år tagits i bruk som ny lägenhetsyta vilket gör att föreningens årliga intäkter har ökat vilket kommer att få full effekt från nästa verksamhetsår. Föreningen har som policy, i enlighet med existerade regelverk, att till fullo kostnadsföra samtliga investeringar där det inte är uppenbart att dessa medför avsevärt minskade kostnader (eller ökade intäkter) för föreningen. Vid en bedömning av föreningens framtida ekonomiska ställning är det därför i första hand det årliga kassaflödet, inte resultatet, i kombination med lånenivån, samt föreningens framtida underhållsplan som är väsentligt att studera.

Under året har ny underhållsplan framtagits med hjälp av en extern konsult och åtgärder har planerats i detalj för en kommande femton års period. Den enskilt största posten under kommande år är renovering/eventuellt byte av fönster. Totalt bedöms den genomsnittliga årliga kostnaden för underhållsplanen bli ca 200-225 kkr/år vilket har inarbetats i föreningens framtida ekonomiska prognoser. Styrelsen har gjort en konsekvensbedömning av underhållsplanen och andra ekonomiska parametrar och tagit fram en prognos/finansiell plan för de kommande tio åren. Styrelsens uppfattning är att föreningens nuvarande lånenivå trots att vi har en god soliditet inte bör öka ytterligare, utom möjligen under korta perioder. Föreningen har dessutom en hyreslägenhet som vid en framtida försäljning innebär att föreningens lånenivåer kan reduceras ytterligare. Föreningen har i dessa prognoser förutsatt att årsavgiften är oförändrad under kommande verksamhets år 2016/2017 men att de höjs med ca 2% årligen därefter för att kompensera årliga kostnadsökningar. I styrelsens framtidsprognos har förutsatts att föreningens räntekostnader kommer att minska något under de närmsta åren när nuvarande lån omsätts till gällande marknadsräntor för att sedan öka i slutet av tioårsperioden, jämfört med nuvarande räntekostnad. Prognosen konkluderar därför att vid denna tidpunkt, sannolikt under den andra halvan av denna tioårsperiod, kan det därför bli aktuellt med justera årsavgiften utöver de 2 % i ökning för årliga kostnadsökningar. Ränteutvecklingen är dock svårbedömd vilket kan påverka resultatet både negativt såsom positivt mot den aktuella prognosen/finansiella planen. För att minska riskerna är styrelsens policy att huvuddelen av föreningens lån skall ha en längre bindningstid.

### Händelser efter året

Inga väsentliga händelser har skett.

sh FB

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelse under året: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	15/16*	14/15	13/14	12/13
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	486	509	509	509
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 792	1 781	1 794	1 658
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6524	7 466	7 471	7 621
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	17	16	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	116	118	135
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	23	20	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	147	173	192	205
Soliditet (%)	68	66	67	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-174	-374	-274	30
Nettoomsättning (tkr)	976	956	957	950

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 1 160 m<sup>2</sup> bostäder och 202 m<sup>2</sup> lokaler.

\*Under året har det skett en nyupplåtelse som påverkar nyckeltalen. Vind 93 kvm har omvandlats till bostadsrätt.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-174 030
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 027 869
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 201 899</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	208 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-133 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 126 899</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

LB  
9

## Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2015/2016	2014/2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	976 459	956 085
Övriga rörelseintäkter	Not 2	152 291	149 228
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 128 750</b>	<b>1 105 313</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-680 736	-886 554
Övriga externa kostnader	Not 4	-118 367	-77 610
Personalkostnader	Not 5	-62 401	-54 855
Avskrivningar	Not 6	-228 326	-224 367
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 089 830</b>	<b>-1 243 387</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>38 920</b>	<b>-138 074</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		270	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 220	-235 935
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-212 950</b>	<b>-235 893</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-174 030</b>	<b>-373 967</b>

S L FB

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-08-31	2015-08-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 7	26 312 536	26 540 861
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 312 536</b>	<b>26 540 861</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>26 312 536</b>	<b>26 540 861</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Övriga fordringar	Not 9	13 366	2 721
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	8 084	555 875
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 450</b>	<b>558 596</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa		611 224	929 274
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>611 224</b>	<b>929 274</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>632 674</b>	<b>1 487 870</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 945 210</b>	<b>28 028 732</b>

g h FB



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 524 065	19 524 065
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 524 065</b>	<b>19 524 065</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 027 869	-653 902
Årets resultat		-174 030	-373 967
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 201 899</b>	<b>-1 027 869</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 322 166</b>	<b>18 496 196</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 318 450	8 824 664
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 318 450</b>	<b>8 824 664</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		29 938	457 718
Övriga skulder		64 237	60 588
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	210 419	189 566
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>304 594</b>	<b>707 872</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 945 210</b>	<b>28 028 732</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	12 000 000	12 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

*g h FB*

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015/2016	2014/2015
Byggnader	100	100
Fastighetsförbättringar	50	50
Elanläggning	50	50
Trädgård	40	40
Inventarier	5	5

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015/2016	2014/2015
	Årsavgifter	623 463	602 220
	Hyror bostäder	64 524	61 452
	Hyror lokaler momspliktiga	258 000	259 080
	Kabel-TV intäkter	1 020	1 020
	Övriga debiterade avgifter	25 000	31 200
	Överlåtelse	4 452	1 113
		<b>976 459</b>	<b>956 085</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015/2016	2014/2015
	Övriga intäkter	152 291	149 228
		<b>152 291</b>	<b>149 228</b>

54 FB

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 332	22 826
	Fastighetsskötsel beställning	16 388	6 454
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 358	12 369
	Städning entreprenad	23 812	23 210
	Hissbesiktning	1 395	1 395
	Bevakning	1 489	1 410
	Förbrukningsmateriel	2 642	2 186
		<b>85 417</b>	<b>69 850</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	171 511	11 013
	Lås	4 148	0
	VVS	0	6 790
	Värmeanläggning/undercentral	14 490	421 276
	Elinstallationer	4 245	2 945
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 466	0
	Hiss	29 607	7 464
	Fasad	0	2 328
	Mark/gård/utemiljö	552	6 623
		<b>233 019</b>	<b>458 439</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	29 085	23 087
	Värme	161 183	158 156
	Vatten	35 007	31 598
	Sophämtning/renhållning	39 695	46 908
		<b>264 970</b>	<b>259 749</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	12 404	11 821
	Kabel-TV	14 177	21 346
	Bredband	28 819	21 614
		<b>55 400</b>	<b>54 781</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>41 930</b>	<b>43 735</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>680 736</b>	<b>886 554</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
	Juridiska Åtgärder	4 609	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 096	14 888
	Förvaltningsarvode	31 097	28 254
	Administration	11 376	-13 875
	Konsultarvode	44 189	48 343
		<b>118 367</b>	<b>77 610</b>

§ L FB

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>			
<b>Följande ersättningar har utgått</b>			
	Styrelse och internrevisor	44 900	44 000
	Sociala kostnader	17 501	10 855
		<b>62 401</b>	<b>54 855</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
	Byggnad	181 826	177 868
	Förbättringar	12 484	22 360
	Markanläggning	9 876	0
	Inventarier	24 140	24 139
		<b>228 326</b>	<b>224 367</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	27 438 628	27 438 628
	Omklassificeringar	-120 694	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 317 932</b>	<b>27 438 628</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-897 767	-673 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-204 186	-224 367
	Omklassificeringar	96 555	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 005 398</b>	<b>-897 767</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 043 000	8 043 000
<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	11 236 000	10 542 000
	Taxeringsvärde mark	9 211 000	6 411 000
		<b>20 447 000</b>	<b>16 953 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	18 200 000	14 400 000
	Lokaler	2 247 000	2 553 000
		<b>20 447 000</b>	<b>16 953 000</b>

S L FB

<b>Not 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	0	0
	Omklassificeringar	120 696	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>120 696</b>	<b>0</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 140	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Omklassificering	-96 554	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-120 696</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
	Skattekonto	315	280
	Skattefordran	5 722	3 477
	Momsavräkning	0	-1 036
	Fordringar	7 329	0
		<b>13 366</b>	<b>2 721</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
	Försäkring	4 180	4044
	Kabel-TV	1 217	1217
	Bevakning	498	494
	Hiss	2 189	0
	Gångbanerenhållning	0	530
	Förvaltningskostnader	0	2 390
	Försäljning råvind	0	547 200
		<b>8 084</b>	<b>555 875</b>

<b>Not 11</b>	<b>EGET KAPITAL</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
		<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
	<b>Bundet eget kapital</b>				
	Inbetalda insatser	16 605 000	0	0	16 605 000
	Upplåtelseavgifter	2 919 065	0	0	2 919 065
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 524 065</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 524 065</b>
	<b>Fritt eget kapital</b>				
	Balanserat resultat	-1 027 869	0	-373 967	-653 902
	Årets resultat	-174 030	-174 030	373 967	-373 967
	<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 201 899</b>	<b>-174 030</b>	<b>0</b>	<b>-1 027 869</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>18 322 166</b>	<b>-174 030</b>	<b>0</b>	<b>18 496 196</b>

SH FB

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
	Vid årets början	0	134 893
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	50 859	50 859
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-50 859	-189 802
	<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2016-08-31</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Swedbank	2,810 %	1 980 672	1 983 779	2017-12-20
	Swedbank	2,940 %	4 160 000	4 160 000	2017-11-27
	Swedbank	1,580 %	980 672	983 779	2016-12-03
	Swedbank	0,600 %	1 197 106	1 697 106	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 318 450</b>	<b>8 824 664</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 288 450 kr.

*g/h FB*

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 966	0
	El	1 788	1 672
	Sophämtning	1 227	1 768
	Extern revisor	14 000	4 000
	Arvoden	44 400	44 500
	Sociala avgifter*	13 950	0
	Ränta	36 620	41 182
	Städning	2 004	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	94 464	93 937
	Värme	0	2 507
		<b>210 419</b>	<b>189 566</b>

\*Redovisades under övriga skulder föregående år med 10 855 kr

## Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 27 / 1 2017



Fredrik Broman  
Ordförande



Gustaf Dahlén  
Ledamot



Anders Edwardsson  
Ledamot



Patrik Widerberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 1 2017



Thomas Anvelid  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Regementsgatan 13 nr: 769615-3605

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för brf Regementsgatan 13 för år 2015-09-01 - 2016-08-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för brf Regementsgatan 13 för år 2015-09-01 - 2016-08-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 29 januari 2016

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor