

# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
SKÅNEGÅRDEN



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föres år för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skånegården avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens fyrtioåttonde verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1969-06-19.

Föreningen har sitt säte i Båstad kommun.

Ekonomisk plan upprättades 1970-06-05 och registrerades 1970-06-29.

Nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2016-09-05.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

#### Styrelse

Föregående styrelse, som valdes på ordinarie föreningsstämma 2016-06-30, har haft följande sammansättning:

Cecilia Nilsson	ordförande
Maja Grisotti	ledamot
Peter Haas	ledamot
Lars Hallén	ledamot
Benkt Lindström	ledamot

Nuvarande styrelse, som valdes på ordinarie föreningsstämma 2017-06-17, har haft följande sammansättning:

Jan Ahlström	ordförande
Maja Grisotti	ledamot
Lars Hallén	ledamot
Peter Haas	ledamot
Benkt Lindström	ledamot
Cecilia Nilsson	ledamot
Pär Wetterlöf	ledamot

#### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 17 juni 2017. varvid förutom stadgeenliga ärenden även beslut togs om ändring av föreningens stadgar §§ 13, 14, 15 och 19.

#### Styrelsens arbete

Styrelsen har under året hållit 9 st. protokollförda sammanträden. Mellan sammanträdena har styrelsen haft kontinuerliga kontakter i föreningsangelägenheter.

Till styrelsearvoden avseende år 2017 har enligt stämmobeslut avsatts 89 000 kr.

Arvode till styrelseordförande avseende perioden juli-december 2017 om 22 400 kr har utbetalats.

Styrelsen under året antagit en underhållsplan som tagits fram i samarbete med extern fastighetssakkunnig. Denna underhållsplan utvisar ett aktuellt och nödvändigt underhållsbehov om

storleksordningen 20 mkr och det är styrelsens avsikt att arbeta för att åtgärda detta under perioden fram till 2021.

För att genomföra de planerade åtgärderna är en finansiering nödvändig, varför styrelsen under 2018 avser lämna förslag till föreningsstämman om dels ökade lån och dels viss egenfinansiering i form av kapitaltillskott och avgiftsökning. Åtgärder för kostnadsminskning kommer också att fokuseras på.

Under 2017 har i likhet med föregående år utöver löpande reparationsarbeten ett omfattande och stort antal nödvändiga underhållsarbeten på alla våra fastigheter, mark, trädgård och poolanläggning utförts. Dessa åtgärder ingår i den nämnda underhållsplanen.

Sammantaget uppgår årets underhållsarbeten till 1 242 kkr (890) och innefattar bl.a omfattande målningsarbeten m.m. G:a Skånegården, ABC-husens tak och Villa Banco, omfogning tegelfasad A-huset, dränering vid A-huset och lekplatsen, ventilation ABC-huset och G:a Skånegården, isolering Villa Banco, reparation och byte fönster, poolreparationer samt ett stort antal mindre reparationer av byggnadsdelar m.m. sammantaget ett 50-tal separata insatser.

Detta har också medfört betydande insatser i form av ökat arbete och kostnader för teknisk förvaltning samt löpande reparationer.

För de närmaste åren 2018 och 2019 är budgeterat underhållsåtgärder om ca 14 Mkr, i stort jämt fördelade på åren.

Investeringar har under året uppgått till 844 kkr, spec. se nedan.

### Revisorer

Föreningens revisorer har varit:

Johan Kallerhult                    ordinarie revisor

Claes Friberg                        revisorssuppleant

Till ordinarie revisor har reserverats 5 000 kr i revisionsarvode för räkenskapsåret 2017.

### Valberedning

Valberedningen, som utsågs vid årsstämman i juni 2017, utgörs av Gun-Britt Trydegård (sammankallande), Agneta Linse Rundqvist och Cecilia Wetterlöf.

### Fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter;

Fastighet	Areal i kvm	Byggnad
Bysten 1	3 267	Gamla Skånegården
Bysten 2	1 279	Villa Banco
Bollen 2	13 538	A-, B- och C-husen
Bysten 6	1 134	Tomt för parkering
Båstad 109:34	506	Tomt för parkering
Båstad 109:35	480	Tomt för parkering
Summa	20 204	

Byggnaderna innehöll ursprungligen 116 st bostadsrättslägenheter av vilka 10 st numera är sammanbyggda med grannlägenheten vilket har reducerat antalet boendeenheter till 106 st. Den totala lägenhetsytan är 5 395 kvm.

Fastigheterna Bysten 1 och 2 samt Bollen 2 har under året varit fullvärdeförsäkrade hos Dina Försäkringar Ängelholm omfattande bl.a. byggnader, mark, pool, installationer och inredning samt ansvarsförsäkring styrelse. Det s.k. bostadsrättstillägget är inkluderat i försäkringen.



Taxeringsvärdena 2017 uppgår till 56 954 kkr (föregående år 56 954 kkr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnader	37 994	0	37 994
Mark	18 960	0	18 960
Summor	56 954	0	56 954

### Reparationer, underhåll och förbättringar/investeringar

Kostnaderna för under året utförda löpande reparationer har uppgått till 67 159 kr (206 686 kr).

Årets kostnader för underhåll uppgår till 1 242 378 kr (890 052 kr).

Årets investeringar har uppgått till totalt 844 295 kr (1 723 342 kr) avseende:

pantbrevskostnad	19 960	avskrives ej
isolering	61 250	avskrives på 20 år
markgavel	189 336	avskrives på 20 år
kompressor	30 875	avskrives på 20 år
gaspanna	542 874	avskrives på 25 år
Summa	844 295	

### Förvaltning

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har ombesörjts av Rörkonsulten i Skåne AB (Erling Svensson), Marek Zulpo samt Krzysztof Czarniecki. Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Föreningen har under året ökat lånen med 1 700 000 kr.

Per 2017-12-31 uppgick föreningens fastighetslån till 8 209 500 kr (föreg. år 6 509 500 kr) och uttagna och ställda panter till 9 275 000 kr.

### Medlemsinformation

#### Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga bostadslägenheter har under året upplåtits med bostadsrätt.

Under året har 7 st överlåtelser ägt rum.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift på 2,5% av ett basbelopp.

Pantsättningsavgift utgår ej.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	140	140
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 8	- 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	136	140

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	3 291 494	3 172 536	3 168 221	3 022 293
Resultat efter finansiella poster	- 1 327 448	- 1 330 672	33 277	- 76 759
Balansomslutning	17 281 399	16 647 435	15 117 376	10 753 920
Kassa och bank	10 000	290 196	0	79 235
Soliditet	41%	51%	65%	49%
Belåningsgrad	14%	11%	10%	11%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> (BR)	1 522	1 207	705	733
Skuldkvot	2,5	2,0	1,2	1,3
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år, snitt vid 31/12	504	480	480	457
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup> (tot)	64	- 8	110	73

Årsavgiften har ökats med 5% fr o m 2017-01-01.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser*	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 219 880	945 902	- 1 368 573	- 1 330 672	8 466 537
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		590 000	- 590 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		- 890 052	890 052		
Balanseras i ny räkning			- 1 330 672	1 330 672	
Årets resultat				- 1 327 448	- 1 327 448
Belopp vid årets utgång	10 219 880	645 850	- 2 399 193	- 1 327 448	7 139 089

\* I beloppet ingår under år 2010 lämnat kapitaltillskott om totalt 2 400 000 kr.

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 399 193
Årets resultat	- 1 327 448
Summa	- 3 726 641

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 700 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 242 378
Balanseras i ny räkning	- 4 184 263
Summa	- 3 726 641

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp är i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för samarbetet under det gångna året och önskar föreningen ett gott 2018.

## Resultaträkning

	Not	2017	2016
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 291 494	3 172 536
Övriga rörelseintäkter	2	<u>3 321</u>	<u>27 944</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		3 294 815	3 200 480
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 3 961 066	- 3 935 799
Personalkostnader	4	- 141 056	- 137 269
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 430 004</u>	<u>- 395 879</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 4 532 126	- 4 468 947
<i>Rörelseresultat</i>		- 1 237 311	- 1 268 467
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		196	345
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 90 333</u>	<u>- 62 550</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 90 137	- 62 205
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 1 327 448	- 1 330 672
<i>Årets resultat</i>		<b>- 1 327 448</b>	<b>- 1 330 672</b>

# Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 364 115	15 899 190
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>216 262</u>	<u>266 896</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		16 580 377	16 166 086
Summa anläggningstillgångar		16 580 377	16 166 086
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 100
Övriga fordringar		12 373	9 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>678 649</u>	<u>180 248</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		691 022	191 153
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>10 000</u>	<u>290 196</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		10 000	290 196
Summa omsättningstillgångar		701 022	481 349
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 281 399</b>	<b>16 647 435</b>



<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>		10 219 880	10 219 880
Medlemsinsatser		<u>645 850</u>	<u>945 902</u>
Fond för yttre underhåll		10 865 730	11 165 782
<i>Summa bundet eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>		- 2 399 193	- 1 368 573
Balanserat resultat		<u>- 1 327 448</u>	<u>- 1 330 672</u>
Årets resultat		- 3 726 641	- 2 699 245
<i>Summa fritt eget kapital</i>			
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 139 089</b>	<b>8 466 537</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>8 209 500</u>	<u>6 509 500</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		8 209 500	6 509 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkkredit (1 000 000 kr), varav utnyttjat		281 349	0
Leverantörsskulder		222 436	299 376
Skatteskulder	10	11 633	11 208
Övriga skulder		7 975	51 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>1 409 417</u>	<u>1 309 120</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 932 810	1 671 398
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 281 399</b>	<b>16 647 435</b>

# Finansieringsanalys

	2017	2016
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	- 1 237 311	- 1 268 467
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>430 004</u>	<u>395 879</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 807 307	- 872 588
Erhållen ränta och utdelning	196	345
Erlagd ränta	- 90 333	- 62 550
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 897 444	- 934 793
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 499 869	- 76 282
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>261 412</u>	<u>- 6 769</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 238 457	- 83 051
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>- 1 135 901</b>	<b>- 1 017 844</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 844 295	- 1 559 460
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 844 295	- 1 559 460
<b>Kapitalbehov</b>	<b>- 1 980 196</b>	<b>- 2 577 304</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>1 700 000</u>	<u>2 867 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 700 000	2 867 500
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 280 196</b>	<b>290 196</b>
Likvida medel vid årets början	<u>290 196</u>	<u>0</u>
Likvida medel vid årets slut	10 000	290 196
(varav placeringar)	(0)	(0)

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.



# NOTER

## Redovisningsprinciper

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

## Nyckeltal

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m<sup>2</sup> (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

## Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll under 2017 med 1 700 000 kr enligt föreningens underhållsplan. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

## Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

## Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Markanläggningar 2004 Mur	50 år
Markanläggningar 2004 Trädgård o. pool	15 år
Markanläggningar 2013-14 Pool	40 år
Fastighetsförbättringar 2007-12 Allmänt underhåll	25 år
Fastighetsförbättringar 2013-14 VA-stambyte	50 år
Energiinvesteringar 2006 Solvärmeanläggning	15 år
Energiinvesteringar 2006 Vindsisolering	20 år
Energiinvesteringar 2009-11, 2014	15 år
Fastighetsförbättringar 2013 Två tomter	10 år
Fastighetsförbättringar 2015 Port	40 år
Fastighetsförbättringar 2015 Renovering fogmassa	50 år
Fastighetsförbättringar 2015 Förvaringsboxar	20 år
Fastighetsförbättringar 2016 VA-stambyte etapp 3	50 år
Fastighetsförbättringar 2016 Fågelskydd	10 år
Fastighetsförbättringar 2017 Isolering, gavel, mm	20 år
Fastighetsförbättringar 2017 Gaspanna	25 år
Anläggning elmätare 2007	15 år
Anläggning elmätare, brandskydd 2009-10	10 år
Inventarier 2011	5 år
Byggnadsinventarier	10 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	2 717 490	2 588 208
Energiintäkter	475 754	468 828
Hysesintäkter gästrum	81 750	98 100
Hysesintäkter förråd	16 500	17 400
<b>Summa</b>	<b>3 291 494</b>	<b>3 172 536</b>

<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Tvättstugeavgifter	0	12 007
Parkeringsövervakning	0	5 000
Utdelning från Länsförsäkringar	0	6 504
Överlåtelseavgifter	3 321	4 433
<b>Summa</b>	<b>3 321</b>	<b>27 944</b>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetskötsel samt teknisk förvaltning	878 992	915 240
Mark och trädgård	26 669	50 138
Poolskötsel	16 285	139 142
Markarrende	6 390	6 276
Elavgifter för belysning o. värme	684 736	684 467
Värme (gas)	44 490	0
Sotning	2 684	3 656
Vatten	364 826	364 830
Städning	41 626	46 887
Renhållning hushållssopor	39 365	41 766
Renhållning grovsopor	21 130	15 725
Löpande reparationer fastigheterna	67 159	206 686
Övriga fastighetskostnader	69 899	95 240
Fastighetsavgift	139 390	134 408
Fastighetsförsäkring	88 732	78 253
TV/Bredband/Internet	14 077	15 376
Förvaltningskostnader	96 964	99 869
Övriga förvaltningskostnader	111 234	139 307
Bankavgifter	4 040	8 481
<i>Summa driftskostnader</i>	2 718 688	3 045 747
<i>Underhållskostnader</i>	1 242 378	890 052
<b>Summa</b>	<b>3 961 066</b>	<b>3 935 799</b>



<b>Not 4 Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Löner och andra ersättningar för styrelse justering föregående år	400	- 400
styrelse aktuellt år	111 400	108 600
övriga anställda	0	0
förtroendevald revisor	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa löner och andra ersättningar	116 800	113 200
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	24 256 (0)	24 069 (- 6 637)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>141 056</b>	<b>137 269</b>

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	17 438 911	15 788 448
Inköp	844 295	<u>1 650 463</u>
Utgående anskaffningsvärden	18 283 206	17 438 911
Ingående avskrivningar	- 1 539 721	- 1 196 140
Årets avskrivningar	<u>- 379 370</u>	<u>- 343 581</u>
Utgående avskrivningar	- 1 919 091	- 1 539 721
<b>Redovisat värde</b>	<b>16 364 115</b>	<b>15 899 190</b>

Fastigheternas taxeringsvärden		
Byggnad	37 994 000	37 994 000
Mark	<u>18 960 000</u>	<u>18 960 000</u>
Summa	56 954 000	56 954 000

<b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	684 446	611 567
Inköp	<u>0</u>	<u>72 879</u>
Utgående anskaffningsvärden	684 446	684 446
Ingående avskrivningar	- 417 550	- 365 252
Årets avskrivning	<u>- 50 634</u>	<u>- 52 298</u>
Utgående avskrivningar	- 468 184	- 417 550
<b>Redovisat värde</b>	<b>216 262</b>	<b>266 896</b>

<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
SOS alarm per juni	3 669	3 624
Brandlarm per dec	6 130	5 862
Avarn bevakning per jan	4 846	4 615
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	7 430	7 430
Telia internet per mars	1 796	1 309
Telia telefoni per feb	360	893
Sustend Planima per december	12 675	0

Radiotjänst per dec (/per apr)	2 476	591
Upplupen energiintäkt	475 754	67 192
Upplupen intäkt fakturerad kostnad ventilation	73 000	0
Förutbet fastighetsförsäkring per dec	90 513	88 732
<b>Summa</b>	<b>678 649</b>	<b>180 248</b>

<b>Not 8 Kassa och bank</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	0	280 196
Handelsbanken jubileumskonto	10 000	10 000
<b>Summa</b>	<b>10 000</b>	<b>290 196</b>

### Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2017-12-31	2016-12-31	
Stadshypotek	0,80	2018-10-29	90 d	0	1 800 000	800 000
Stadshypotek	0,80	2018-09-04	1 år	0	1 709 500	1 709 500
Stadshypotek	1,55	2021-12-01	5 år	0	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,55	2021-12-01	5 år	0	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	0,80	2018-05-22	1 år	0	700 000	0
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>8 209 500</b>	<b>6 509 500</b>	
varav långfristig del				8 209 500	6 509 500	
varav kortfristig del				0	0	

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.  
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärden	14%	11%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 522	1 207

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	9 275 000	8 277 000
Summa ställda säkerheter	9 275 000	8 277 000

<b>Not 10 Skatteskulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift 2016	134 408	134 408
Beräknad fastighetsavgift 2017	139 390	0
Inbetald preliminärskatt	- 262 165	- 123 200
<b>Summa</b>	<b>11 633</b>	<b>11 208</b>



**Not 11 Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad VVS arbeten	0	1 484
Hansson VVS, upplupen service	0	13 563
Upplupen kostnad grovsophämtning	623	813
Upplupen kostnad reseräkningar styrelsen	5 464	0
Upplupen kostnad elavgifter	67 379	71 530
Upplupen bankavgift	512	561
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	17 400	0
Upplupen kostnad gas	44 490	0
Beräknade upplupna styrelsearvoden	89 000	88 600
Upplupen lön	0	10 000
Beräknat upplupet revisionsarvode	10 000	5 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	22 096	23 600
Upplupen ränta	9 399	8 751
Förutbetalda avgifter	1 143 054	1 085 218
<b>Summa</b>	<b>1 409 417</b>	<b>1 309 120</b>

Båstad den 7/4 2018.



Jan Ahlström  
Ordförande



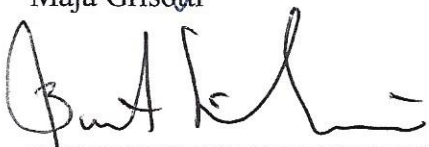
Maja Grisotti



Lars Hallén



Peter Haas



Benkt Lindström



Cecilia Nilsson



Pär Wetterlöf

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2018.



Johan Kallerhult

## Resultatbudget (tkr)

	BUDGET 2018	UTFALL 2017	BUDGET 2017	UTFALL 2016	UTFALL 2015	UTFALL 2014	UTFALL 2013
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	2717,5	2717,5	2717,5	2588,2	2588,0	2464,9	2464,9
Energiintäkter	445,0	475,8	445,0	468,8	458,3	454,1	495,1
Hysesintäkter gästrum	100,0	81,7	130,0	98,1	112,5	103,3	87,3
Hysesintäkter förråd	17,0	16,5	15,6	17,4	9,4	0	10,4
Övriga intäkter	13,0	3,3	20,0	27,9	26,7	32,0	18,9
<b>S:a intäkter</b>	<b>3292,5</b>	<b>3294,8</b>	<b>3328,1</b>	<b>3200,4</b>	<b>3194,9</b>	<b>3054,3</b>	<b>3076,6</b>
<b>Driftskostnader</b>							
Fastighetsskötsel o. teknisk förv.	-620,0	-879,0	-640,0	-915,2	-686,6	-695,2	-379,1
Mark o. trädgård	-40,0	-26,7	-60,0	-50,1	-19,1	-33,6	-91,9
Poolskötsel	-30,0	-16,3	-50,0	-139,1	-57,9	-49,7	-40,8
Markarrende	-6,5	-6,4	-6,3	-6,3	-6,2	-6,2	-6,2
Elavgifter	-500,7	-684,7	-600,0	-684,5	-671,7	-654,8	-756,8
Värme (gas)	-131,0	-44,5	0	0	0	0	0
Sotning	-3,0	-2,7	-3,0	-3,7	0	0	0
Vatten	-368,0	-364,8	-365,0	-364,8	-321,0	-324,8	-314,3
Städning	-50,0	-41,6	-60,0	-46,9	-55,8	-62,8	-41,1
Renhållning hushållssopor	-40,0	-39,4	-40,0	-41,8	-31,0	-11,3	-70,9
Renhållning grovsopor	-20,0	-21,1	-9,0	-15,7	-5,0	-3,7	-2,7
Reparationer fastighet	-100,0	-67,2	-120,0	-206,7	-98,8	-146,4	-172,8
Övr. fastighetskostnader	-72,0	-69,9	-75,0	-95,2	-85,2	-93,3	-94,5
Fastighetsavgift	-141,7	-139,4	-139,4	-134,4	-110,3	-110,2	-93,4
Fastighetsförsäkring	-90,5	-88,7	-88,7	-78,2	-72,6	-68,6	-62,1
Kabel-TV, bredband	-12,0	-14,1	-15,0	-15,4	-17,8	-12,7	-8,6
Förvaltning	-99,0	-97,0	-102,0	-99,9	-100,8	-100,2	-105,5
Styrelsearvoden inkl soc avg	-154,0	-136,1	-108,0	-112,6	-107,4	-90,8	-168,8
Revision	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-6,0
Övriga förvaltningskostnader	-80,0	-111,2	-80,0	-103,0	-83,0	-53,2	-76,6
Jubileumskostnader	-50,0	0	0	0	0	0	0
Konsultarvoden	-20,0	0	-40,0	-36,3	0	-	-
Bankavgifter	-3,0	-4,0	-4,0	-8,5	-7,5	-55,1	-32,1
Löner inkl soc avg	0	0	0	-19,6	0	0	0
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-2636,4</b>	<b>-2859,8</b>	<b>-2610,4</b>	<b>-3182,9</b>	<b>-2542,7</b>	<b>-2577,6</b>	<b>-2524,2</b>
<b>Resultat efter driftskostnader</b>	<b>656,1</b>	<b>435,0</b>	<b>717,7</b>	<b>17,5</b>	<b>652,2</b>	<b>476,7</b>	<b>552,4</b>
Underhållskostnader	-6559,7	-1242,4	-590,0	-890,1	-194,6	-154,5	-96,0
<b>Resultat efter underhållskostnad</b>	<b>-5903,6</b>	<b>-807,4</b>	<b>127,7</b>	<b>-872,6</b>	<b>457,6</b>	<b>322,2</b>	<b>456,4</b>
Ränte- och kapitalintäkter	0	0,2	0	0,3	0,3	0,3	0,3
Räntekostnader	-116,3	-90,3	-90,0	-62,5	-59,2	-84,6	-46,8
<b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnader</b>	<b>-116,3</b>	<b>-90,1</b>	<b>-90,0</b>	<b>-62,2</b>	<b>-58,9</b>	<b>-84,3</b>	<b>-46,5</b>
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0,4
<b>Resultat efter fin. poster o skatt</b>	<b>-6019,9</b>	<b>-897,5</b>	<b>37,7</b>	<b>-934,8</b>	<b>398,7</b>	<b>237,9</b>	<b>410,3</b>
Avskrivningar	-430,0	-430,0	-394,2	-395,9	-365,4	-314,6	-282,5
<b>Årets resultat</b>	<b>-6449,9</b>	<b>-1327,5</b>	<b>-356,5</b>	<b>-1330,7</b>	<b>33,3</b>	<b>-76,7</b>	<b>127,8</b>



# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Skånegården

Org.nr 739400-2120

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Skånegården för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har 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 resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Båstad den 16 april 2018



Johan Kallerhult  
Revisor