

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Bagaren 7 i Lund**

769621-5966

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Bagaren 7 i Lund, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 oktober 2015.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Den 13 juni 2011 träffade föreningen avtal om att förvärva samtliga aktier i Obwald 1 AB, ägare till fastigheten Lund Bagaren 7. Fastigheten överfördes till föreningen genom transportköp.

Föreningens fastighet består av 14 lägenheter i ett flerfamiljshus. Vid årsskiftet var 13 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet var upplåten med hyresrätt. Den totala boytan är 1 024 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök  
5 st 2 rum och kök  
7 st 3 rum och kök  
1 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 315 kr per lägenhet, dock högst 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 17 600 000 kr, varav byggnadsvärde 9 200 000 kr och markvärde 8 400 000 kr. Värdeåret är 1961.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighets- och trädgårdsskötsel samt trappstädning med Carlssons Fastighet & Förvaltning AB.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 10 mars 2011.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens förslag med 120 tkr per år.

### Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 6 319 650 kr. Villkor för lånen återfinns i notförteckningen.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 juni 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Nils Jönsson Michael Larsson Monica Wojda Berit Gustafsson Helen Ohlsson Linnéa Taylor	Ordförande
Suppleant	Jens Nilsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Magnus Hahnsjö  
Tornseglet AB

### Valberedning

Nils Jönsson

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga händelser av väsentlig betydelse för föreningen har inträffat under den aktuella perioden.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 20 (22) medlemmar. Under året har 0 (6) medlemmar tillträtt samt 2 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (1) överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	750	714	735	704
Resultat efter finansiella poster	-57	-1 364	-114	-193
Soliditet (%)	76	73	75	74
Årets resultat exkl avskrivningar	117	-1 190	60	-19
Fastighetslån/kvm	6 172	7 148	6 172	6 172
Årsavgifter/kvm	655	625	649	636

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrätternas boyta av föreningens fastighet.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	20 762 502	1 046 507	146 971	-432 191	-1 364 237	<b>20 159 552</b>
Disposition av föregående års resultat:			-26 971	-1 337 266	1 364 237	<b>0</b>
Årets resultat					-56 672	<b>-56 672</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 762 502</b>	<b>1 046 507</b>	<b>120 000</b>	<b>-1 769 457</b>	<b>-56 672</b>	<b>20 102 880</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 769 457
årets förlust	-56 672
	<b>-1 826 129</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	120 000
i ny räkning överföres	-1 946 129
	<b>-1 826 129</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	749 592	714 014
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>749 592</b>	<b>714 014</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-403 949	-1 575 569
Övriga externa kostnader	4	-73 272	-162 741
Avskrivningar	5, 6	-174 097	-174 097
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-651 318</b>	<b>-1 912 407</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>98 274</b>	<b>-1 198 393</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 954	-166 082
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-154 946</b>	<b>-165 844</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-56 672</b>	<b>-1 364 237</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-56 672</b>	<b>-1 364 237</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	24 648 836	24 822 934
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 648 836</b>	<b>24 822 934</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 648 836</b>	<b>24 822 934</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 913 930	2 794 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	28 481	28 309
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 942 411</b>	<b>2 823 092</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		18 100	19 050
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>18 100</b>	<b>19 050</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 960 511</b>	<b>2 842 142</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 609 347</b>	<b>27 665 076</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		21 809 009	21 809 009
Fond för yttre underhåll		120 000	146 971
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 929 009</b>	<b>21 955 980</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 769 457	-432 191
Årets resultat		-56 672	-1 364 237
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 826 129</b>	<b>-1 796 428</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 102 880</b>	<b>20 159 552</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	6 319 650	7 319 650
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 319 650</b>	<b>7 319 650</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		38 708	54 436
Skatteskulder		36 162	35 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	111 947	96 284
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>186 817</b>	<b>185 874</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 609 347</b>	<b>27 665 076</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-56 672	-1 364 237
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		174 097	174 097
Förändring skatteskuld/fordran		720	-16 742
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>118 145</b>	<b>-1 206 882</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	3 812
Förändring av kortfristiga fordringar		-172	261
Förändring av leverantörsskulder		-15 728	-43 147
Förändring av kortfristiga skulder		15 664	-6 270
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>117 909</b>	<b>-1 252 226</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		0	2 062 700
Förändring av långfristiga skulder		-1 000 000	1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 000 000</b>	<b>3 062 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-882 091</b>	<b>1 810 474</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 796 376	985 902
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 914 285</b>	<b>2 796 376</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	615 744	587 104
Kabel-TV och bredband	40 824	39 284
Hysesintäkter, bostäder	93 024	132 266
Hysesbortfall	0	-44 640
	<b>749 592</b>	<b>714 014</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	101 563	109 067
Reparationer	0	5 999
Planerat underhåll	0	1 189 710
Fastighetsel	21 053	24 086
Uppvärmning	161 624	127 742
Vatten och avlopp	26 227	24 317
Avfallshantering	31 104	30 773
Försäkringskostnader	19 747	20 304
Bredband	42 632	42 632
Förbrukningsmaterial	0	939
	<b>403 950</b>	<b>1 575 569</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	18 410	17 752
Porto	876	876
Revisionsarvode	15 525	15 188
Ekonomisk förvaltning	35 000	33 376
Bankkostnader	2 950	2 950
Konsultarvoden	0	90 575
Övriga poster	511	2 024
	<b>73 272</b>	<b>162 741</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	16 001 008	16 001 008
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 001 008</b>	<b>16 001 008</b>
Ingående avskrivningar	-546 046	-381 632
Årets avskrivningar	-164 415	-164 414
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-710 461</b>	<b>-546 046</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 290 547</b>	<b>15 454 962</b>
Taxeringsvärden byggnader	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärden mark	8 400 000	8 400 000
	<b>17 600 000</b>	<b>17 600 000</b>
Bokfört värde mark	9 216 581	9 216 581
	<b>9 216 581</b>	<b>9 216 581</b>

#### Not 6 Fastighetsförbättringar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	193 656	193 656
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>193 656</b>	<b>193 656</b>
Ingående avskrivningar	-42 265	-32 582
Årets avskrivningar	-9 683	-9 683
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 948</b>	<b>-42 265</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>141 708</b>	<b>151 391</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	17 745	17 457
Avräkningskonto förvaltare	1 896 185	2 777 326
	<b>1 913 930</b>	<b>2 794 783</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	8 260	8 182
Bredband	10 658	10 658
Ekonomisk förvaltning	9 563	9 469
	<b>28 481</b>	<b>28 309</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	2,58	2022-07-28	2 569 650	2 569 650
SEB	0,66	2018-06-28	1 250 000	1 250 000
SEB	2,69	2024-06-28	1 250 000	1 250 000
SEB	2,82	2018-05-28	1 250 000	1 250 000
SEB	0,61	2017-04-28	0	1 000 000
			<b>6 319 650</b>	<b>7 319 650</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Lånen löper utav krav på amortering.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	3 932	3 943
Revision	16 000	16 000
Förutbetalda avgifter och hyror	57 626	42 544
Övr uppl kostn och förutb int.	34 390	33 797
	<b>111 948</b>	<b>96 284</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	7 419 650	7 419 650
	<b>7 419 650</b>	<b>7 419 650</b>

Lund den 2018

Nils Jönsson  
Ordförande

Michael Larsson

Berit Gustafsson

Monica Wojda

Helen Ohlsson

Linnéa Taylor

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018

Magnus Hahnsjö  
Auktoriserad revisor  
Tornseglet AB