

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malmöjungfrun

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

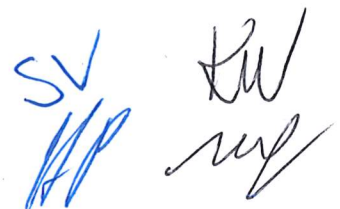
Katrina Louise af Wetterstedt	Ledamot
Matthew Anthony Jackson	Ledamot
Hampus Wilhelm Pfriem	Ledamot
Stefani Vreca	Ledamot

Revisor

Carina Jönsson	Ordinarie Extern	Carbo Administration AB
----------------	------------------	-------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-29.



Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Balder 12	2010	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

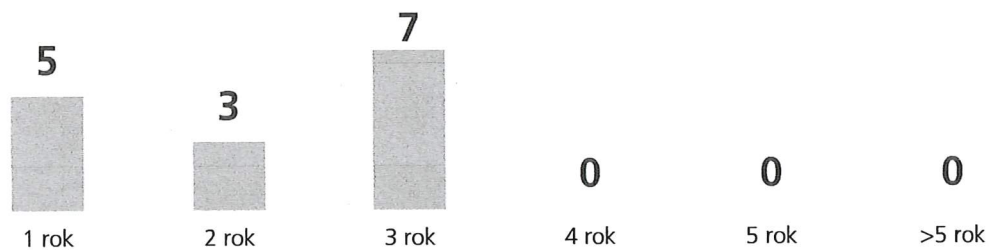
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 733 m², varav 679 m² utgör lägenhetsyta och 54 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Choty AB	37 m ²	2018-04-30

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Byte av värmeväxlare	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	SBC är teknisk och ekonomisk förvaltare för Brf Malmöjungfrun

Föreningens ekonomi

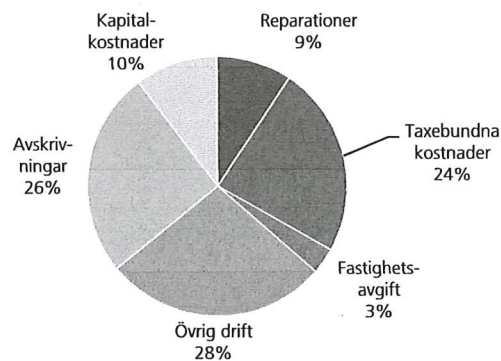
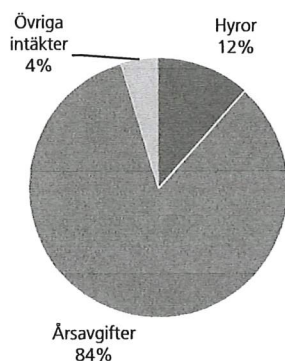
Lånen har omförhandlats, vilket gett lägre räntekostnader.

SV
AP
KW
my

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	339 228	231 430
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	644 837	642 296
Finansiella intäkter	16	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	26 004
Ökning av kortfristiga skulder	35 430	0
	680 283	668 300
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	466 057	361 107
Finansiella kostnader	74 704	116 940
Ökning av kortfristiga fordringar	3 911	0
Minskning av långfristiga skulder	60 660	58 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	24 455
	605 332	560 502
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	414 179	339 228
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	74 951	107 798

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	796	798	824	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 389	1 282	973	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 958	10 047	10 133	0
Elkostnad/m ² totalyta	26	31	23	0
Värmekostnad/m ² totalyta	139	134	132	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	42	33	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	160	173	0
Soliditet (%)	68	68	68	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-82	-22	14	0
Nettoomsättning (tkr)	641	638	624	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 679 m² bostäder och 54 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 855 000	0	0	14 855 000
Fond för yttre underhåll	328 219	0	0	328 219
S:a bundet eget kapital	15 183 219	0	0	15 183 219
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-119 926	0	-22 099	-97 827
Årets resultat	-82 256	-82 256	22 099	-22 099
S:a ansamlad förlust	-202 182	-82 256	0	-119 926
S:a eget kapital	14 981 037	-82 256	0	15 063 293

SV
HJ
KW
mj

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-82 256
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-119 926
summa balanserat resultat	-202 182

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-202 182
----------------------------------	-----------------

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

SV KM
HO MS

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	640 995	638 310
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 842	3 986
Summa rörelseintäkter		644 837	642 296
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-359 657	-322 233
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 405	-33 879
Personalkostnader	Not 6	-4 995	-4 995
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-186 348	-186 348
Summa rörelsekostnader		-652 405	-547 454
RÖRELSERESULTAT		-7 568	94 842
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 704	-116 940
Summa finansiella poster		-74 688	-116 940
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-82 256	-22 099
ÅRETS RESULTAT		-82 256	-22 099

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 491 137	21 677 484
Summa materiella anläggningstillgångar	21 491 137	21 677 484	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 491 137	21 677 484	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	60	180	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	414 095	312 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	4 030	0
Summa kortfristiga fordringar	418 185	312 730	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	86	26 680	
Summa kassa och bank	86	26 680	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	418 272	339 410	
SUMMA TILLGÅNGAR	21 909 409	22 016 894	

SV
HP
EW
mj

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 855 000	14 855 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	328 219	328 219
Summa bundet eget kapital		15 183 219	15 183 219
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-119 926	-97 827
Årets resultat		-82 256	-22 099
Summa fritt eget kapital		-202 182	-119 926
SUMMA EGET KAPITAL		14 981 037	15 063 293
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 670 020	6 762 000
Summa långfristiga skulder		6 670 020	6 762 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	91 320	60 000
Leverantörsskulder		86 611	20 420
Skatteskulder		23 905	45 753
Övriga skulder		16 500	16 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	40 015	48 928
Summa kortfristiga skulder		258 351	191 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 909 409	22 016 894

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Tak	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	540 720	541 637
Hyror lokaler	75 025	69 225
Kabel-TV intäkter	0	17 262
Bredbandsintäkter	23 016	5 754
Överlåtelse	0	4 432
Avgift andrahandsuthyrning	2 238	0
Öresutjämning	-4	0
	640 995	638 310

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	3 842	3 986
	3 842	3 986

SV
KW
my

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	34 166
	Fastighetsskötsel beställning	8 909	14 074
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 688	0
	Snöröjning/sandning	15 618	3 869
	Städning entreprenad	0	14 256
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 375	0
	Gård	120	0
	Förbrukningsmateriel	739	579
	Brandskydd	607	0
		37 055	66 943
	Reparationer		
	Tvättstuga	781	0
	Lås	0	965
	VVS	13 245	0
	Ventilation	54 465	0
		68 491	965
	Taxebundna kostnader		
	El	18 957	22 667
	Värme	101 562	98 448
	Vatten	31 843	30 623
	Sophämtning/renhållning	20 311	19 992
		172 673	171 730
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 746	15 628
	Kabel-TV	17 500	18 394
	Bredband	24 525	24 525
		57 771	58 546
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 667	24 048
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	359 657	322 233

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	613	613
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	3 750	0
	Styrelseomkostnader	259	1 596
	Förvaltningsarvode	84 343	21 739
	Förvaltningsarvoden övriga	1 200	0
	Administration	5 935	9 932
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 030	0
		101 405	33 879

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	4 995	4 995
		4 995	4 995

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	145 722	145 722
	Förbättringar	40 625	40 625
		186 348	186 348
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 219 035	22 219 035
	Utgående anskaffningsvärde	22 219 035	22 219 035
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-541 551	-355 203
	Årets avskrivningar enligt plan	-186 348	-186 348
	Utgående avskrivning enligt plan	-727 898	-541 551
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 491 137	21 677 484
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 428 040	6 428 040
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 520 000	5 520 000
	Taxeringsvärde mark	3 494 000	3 494 000
		9 014 000	9 014 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	8 596 000	8 596 000
	Lokaler	418 000	418 000
		9 014 000	9 014 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	3	2
	Klientmedel hos SBC	414 092	312 548
		414 095	312 550
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Bostadsrätterna	4 030	0
		4 030	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	328 219	328 219
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	328 219	328 219

SV
HP
KW
M

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	0,750 %	4 120 000	4 120 000	-
Danske Bank	0,850 %	2 641 340	2 702 000	-
Summa skulder till kreditinstitut		6 761 340	6 822 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-91 320	-60 000	
		6 670 020	6 762 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 304 740 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	7 650 000	7 650 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	4 995	0
Ränta	296	4 062
Avgifter och hyror	34 724	44 866
	40 015	48 928

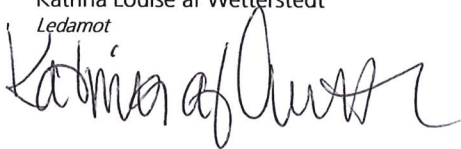
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av värmeväxlare 2018.

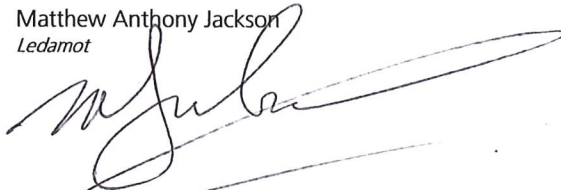
Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 11 / 8 2018

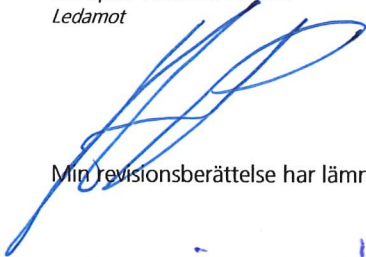
Katrina Louise af Wetterstedt
Ledamot



Matthew Anthony Jackson
Ledamot



Hampus Wilhelm Pfriem
Ledamot



Stefani Vreca
Ledamot

Stefani Vreca

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 6 2018

Carina Jönsson

Carina Jönsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

För

Brf Malmöjungfrun Org nr 769621-7988

Undertecknad vald revisor i Brf Malmöjungfrun

får härmed avge följande berättelse

för 2017-01-01 – 2017-12-31

Jag har granskat föreningens årsredovisning, samt tagit del av övriga handlingar av betydelse för bedömandet av föreningens ekonomi och förvaltning.

Då anledning till anmärkning ej föreligger tillstyrker jag:

Att Resultat- och Balansräkning per den 2017-12-31 fastställs

Att resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen under tiden revisionen avser

Malmö 2018-06-26

Carina Jönsson

Carina Jönsson