

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malmöjungfrun

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 att läsa om 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 2010-10-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sofia Kristina Axelsson	Ledamot
Matthew Anthony Jackson	Ledamot
Hampus Wilhelm Pfriem	Ledamot
Stefani Vreca	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2016-07-10. Extra stämma med anledning av värvning av nya medlemmar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Balder 12	2010	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Dina försäkringar Skåne.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

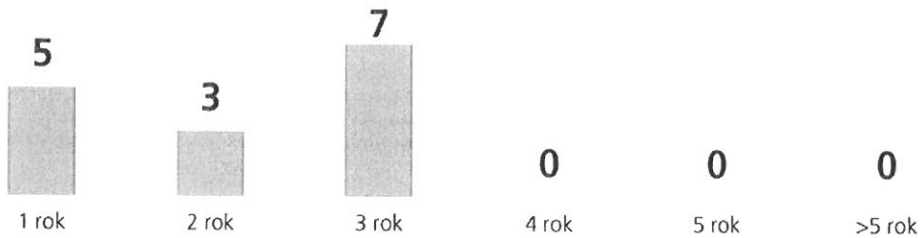
Värdeåret är 1979.

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 värmepump	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

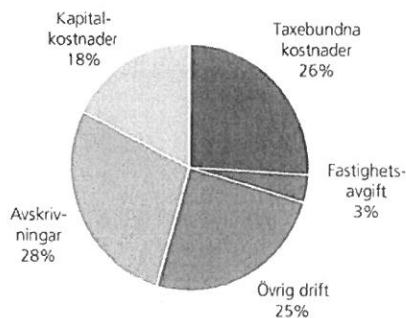
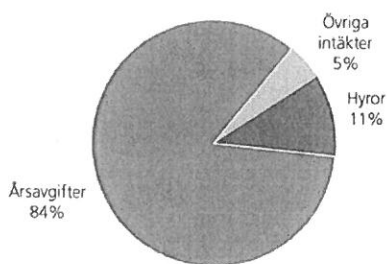
Föreningens ekonomi

Nya lån togs under 2015 för föreningen skulle kunna genomföra fasad och takrenovering.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	231 430	526 188
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	642 296	623 858
Minskning kortfristiga fordringar	26 004	0
Medlemsinsatser	0	0
Ökning av långfristiga skulder	0	758 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	758
	668 300	1 382 616
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	361 107	324 839
Finansiella kostnader	116 940	126 904
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 218 750
Ökning av kortfristiga fordringar	286 543	6 882
Minskning av långfristiga skulder	58 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	24 455	0
	560 502	1 677 375
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	339 228	231 430
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	107 798	231 430

*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 1 268 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

Fastigheten totalrenoverades 2010/2011, fasaden mot gatan putsades, vattenstambyte, relining av avloppsstammar, trapphuset renoverades och all el byttes. Under 2015 helrenoverades taket och fasaden mot gården. Under 2016 gjorde man därför bedömdömningen att inga ytterligare åtgärder krävdes för fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	798	824	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 282	973	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 047	10 133	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	31	23	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	134	132	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	33	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	160	173	0	0
Soliditet (%)	68	68	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-22	14	0	0
Nettoomsättning (tkr)	638	624	0	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	-97 827	0	14 205	-112 032
Årets resultat	-22 099	-22 099	-14 205	14 204
S:a ansamlad förlust	-119 926	-22 099	0	-97 827
S:a eget kapital	15 063 293	-22 099	0	15 085 392

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-22 099
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-97 826
summa balanserat resultat	-119 925

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-119 925
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	638 310	623 858
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 986	0
Summa rörelseintäkter		642 296	623 858
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-322 233	-279 842
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 879	-41 001
Personalkostnader	Not 6	-4 995	-3 996
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-186 348	-157 910
Summa rörelsekostnader		-547 454	-482 749
RÖRELSERESULTAT		94 842	141 109
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 940	-126 905
Summa finansiella poster		-116 940	-126 905
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 099	14 204
ÅRETS RESULTAT		-22 099	14 204

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 677 484	21 863 832
Summa materiella anläggningstillgångar		21 677 484	21 863 832
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
21 677 484			
2015-12-31			
21 863 832			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		180	5 577
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	312 550	-1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	20 610
Summa kortfristiga fordringar		312 730	26 186
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		26 680	231 430
Summa kassa och bank		26 680	231 430
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
339 410			
2015-12-31			
257 616			
SUMMA TILLGÅNGAR			
22 016 894			
2015-12-31			
22 121 448			

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
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		-97 827	-112 032
Årets resultat		-22 099	14 204
Summa fritt eget kapital		-119 926	-97 827
SUMMA EGET KAPITAL		15 063 293	15 085 392
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 762 000	6 880 000
Summa långfristiga skulder		6 762 000	6 880 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	60 000	0
Leverantörsskulder		20 420	8 461
Skatteskulder		45 753	43 630
Övriga skulder		16 500	16 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	48 928	87 465
Summa kortfristiga skulder		191 601	156 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 016 894	22 121 448

Tilläggsupplysningar

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.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Tak	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	541 637	559 719
Hyror lokaler	69 225	52 516
Kabel-TV intäkter	17 262	0
Bredbandsintäkter	5 754	0
Överlåtelse	4 432	11 623
	638 310	623 858

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	3 986	0
	3 986	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 166	49 992
	Fastighetsskötsel beställning	14 074	0
	Snöröjning/sandning	3 869	0
	Städning entreprenad	14 256	0
	Hissbesiktning	0	5 875
	Förbrukningsmateriel	579	0
		66 943	55 867
	Reparationer		
	Lås	965	0
		965	0
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	13 698
		0	13 698
	Taxebundna kostnader		
	El	22 667	16 646
	Värme	98 448	96 423
	Vatten	30 623	23 951
	Sophämtning/renhållning	19 992	19 990
		171 730	157 010
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 628	8 471
	Kabel-TV	18 394	0
	Bredband	24 525	22 481
		58 546	30 952
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 048	22 315
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	322 233	279 842
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	613	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	3 750
	Styrelseomkostnader	1 596	0
	Förvaltningsarvode	21 739	25 594
	Administration	9 932	7 490
	Konsultarvode	0	4 167
		33 879	41 001
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	4 995	3 996
		4 995	3 996

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	145 722	157 910
	Förbättringar	40 625	0
		186 348	157 910

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 219 035	0
	Nyanskaffningar	0	22 219 035
	Utgående anskaffningsvärde	22 219 035	22 219 035
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-355 203	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-186 348	-157 910
	Utgående avskrivning enligt plan	-541 551	-157 910
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 677 484	21 863 832
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 428 040	6 428 040
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 520 000	5 209 000
	Taxeringsvärde mark	3 494 000	1 928 000
		9 014 000	7 137 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	8 596 000	6 770 000
	Lokaler	418 000	367 000
		9 014 000	7 137 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	2	-1
	Klientmedel hos SBC	312 548	0
		312 550	-1

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	0	2 217
	Kabel-TV	0	18 394
		0	20 610

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	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

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Danske Bank	1,720 %	4 120 000	4 120 000	
	Danske Bank	1,700 %	2 702 000	2 762 000	
	Summa skulder till kreditinstitut		6 822 000	6 882 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 000	0	
			6 762 000	6 882 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 522 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 650 000	7 650 000

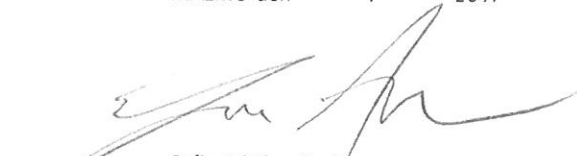
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer att byta värmexlaren. Inga övriga underhåll är planerade, då fasad och tak nyligen har renoverats.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Extern revisor	0	3 750
	Ränta	4 062	3 275
	Förutbetalda avgifter och hyror	44 866	53 291
	Upplupna kostnader	0	27 149
		48 928	87 465

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2017



Sofia Kristina Axelsson
Ledamot



Matthew Anthony Jackson
Ledamot



Hampus Wilhelm Pfriem
Ledamot



Stefani Vreca
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5 2017



Lise-Lott Carina Jönsson
Extern revisor