

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Idet 11



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Idet 11
769615-4892
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

W

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Idet 11, 769615-4892, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Josefin Hammargren	Ordförande	2018
Frans Pilesjö	Ledamot	2018
Jacob Niléhn Larsen	Ledamot	2018
Sebastian von Schreeb	Ledamot	2018
Axel Wrede	Ledamot	2018
Niklas Gustafsson	Ledamot	2018
Amanda Moberg	Ledamot	2018

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Tobias Hultén	Suppleant	2018
Christian Herlogsson	Suppleant	2018

Ordinarie revisorer

Kristina Hanevik	Föreningsvald revisor
------------------	-----------------------

Valberedning

Anna Joelsson
Karolina Rodell

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. Firman tecknas ensam av externa firmatecknaren Carl Reinholdtson Belfrage.

KW

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Idet 11 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 52 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adresser är Claesgatan 2-4, Sofielundsvägen 10 samt Ystadsgatan 9.

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter samt 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
14	34	4

Total tomtarea:	1 561 kvm
Total bostadsarea:	2 617 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 467 kvm
- varav hyresrättsarea:	150 kvm
Total lokalarea:	699 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid eller kontraktslängd
Moder Nasruldeen	24 kvm	2021-10-31
Donya Ghassemali	111,5 kvm	2019-09-30
Oscar Villata	55 kvm	2019-12-31
Abdul Hamid Abdulrahim Alwandi	62 kvm	2019-02-28
Ali Hussein Haydar	192 kvm	2021-06-30
Ali Nesajer & Saif Raad Abdul Kareem	30 kvm	2020-06-30
Mahmoud Hadrous	121 kvm	2020-12-31
Abdul Hamid Abdulrahim Alwandi	69 kvm	2022-12-31
Morex Exchange Eftr HB	34 kvm	2019-12-31

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 67 212 kr och planerat underhåll för 49 243 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-11-13 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 442 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 133 kr per kvm.

KW

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	3 791	3 670	3 932	3 827
Resultat efter finansiella poster	761	470	444	554
Förändring av underhållsfond	393	350	314	71
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 063	815	825	1 156
Soliditet %	49	48	45	44
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	652	652	767	767
Bostadshyra kr / kvm	1 188	1 122	1 060	1 044
Driftskostnad, kr / kvm	409	386	418	363
Ränta, kr / kvm	140	171	246	296
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	133	135	133	30
Lån, kr / kvm	8 261	8 587	9 304	9 418
Snittränta (%)	1,69	1,99	2,65	3,14

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2016 då avgifterna sänktes med 15 %.

Överlåtelse

Under 2017 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 2 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 66 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 69 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Reinholdtzon och Belfrage

Com Hem

Riksnet

E.ON

E.ON

Örestad Bevakning

Anticimex

NOMOR

Klottrets fiende no.1

Bengtssons tvättmaskinservice

Anticimex

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Styrelsekonsult

Kabel-TV

Bredband

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal klottersanering

Serviceavtal tvättmaskiner

Serviceavtal skadedjursbekämpning

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	25 816 984	1 008 294	-585 110	469 641
Disposition enligt föreningsstämma			469 641	-469 641
Avsättning till underhållsfond		442 000	-442 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-49 243	49 243	
Årets resultat				761 405
Vid årets slut	25 816 984	1 401 051	-508 226	761 405

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-115 469
Årets resultat före fondförändring	761 405
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-442 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	49 243
Summa över/underskott	253 179

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **253 179**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Kh

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	3 535 562	3 457 656
Övriga rörelseintäkter	2	255 058	206 629
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 790 620	3 664 285
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 473 498	-1 613 847
Övriga externa kostnader	6	-337 855	-203 382
Personalkostnader	7	-58 876	-116 438
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-695 047	-695 048
Summa rörelsekostnader		-2 565 276	-2 628 715
Rörelseresultat		1 225 344	1 035 570
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		249	1 139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-464 188	-567 068
Summa finansiella poster		-463 939	-565 929
Resultat efter finansiella poster		761 405	469 641
Årets resultat		761 405	469 641

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	54 214 521	54 909 568
Summa materiella anläggningstillgångar		54 214 521	54 909 568
Summa anläggningstillgångar		54 214 521	54 909 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	31 828
Övriga fordringar		78 725	50 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	91 189	62 966
Summa kortfristiga fordringar		169 914	145 519
Kassa och bank	11	1 985 855	1 078 446
Summa omsättningstillgångar		2 155 769	1 223 965
SUMMA TILLGÅNGAR		56 370 290	56 133 533

Kh

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 816 984	25 816 984
Underhållsfond		1 401 051	1 008 294
Summa bundet eget kapital		27 218 035	26 825 278
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-508 226	-585 110
Årets resultat		761 405	469 641
Summa fritt eget kapital		253 179	-115 469
Summa eget kapital		27 471 214	26 709 809
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	27 010 931	28 093 932
Summa långfristiga skulder		27 010 931	28 093 932
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	382 362	379 920
Leverantörsskulder		848 376	197 040
Skatteskulder		177 706	303 569
Övriga skulder		70 600	53 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	409 101	395 558
Summa kortfristiga skulder		1 888 145	1 329 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 370 290	56 133 533

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 225 344	1 035 570
Avskrivningar	695 047	695 048
	1 920 391	1 730 618
Erhållen ränta	249	1 139
Erlagd ränta	-464 188	-567 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 456 452	1 164 689
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-24 396	12 720
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	555 912	104 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 987 968	1 282 329
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 080 559	-2 378 927
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 080 559	-2 378 927
Årets kassaflöde	907 409	-1 096 598
Likvida medel vid årets början	1 078 446	2 175 044
Likvida medel vid årets slut	1 985 855	1 078 446

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Kh

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

10-82 år

Kh

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 608 084	1 608 084
Hyror bostäder	178 232	168 276
Hyror lokaler	1 749 246	1 681 296
Summa	3 535 562	3 457 656

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	117 600	117 600
Debiterad fastighetskatt	88 704	55 260
Överlåtelseavgifter	9 024	12 196
Andrahandsuthyrningsavgifter	31 894	13 654
Övriga intäkter	7 836	7 919
Summa	255 058	206 629

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lokaler	6 797	30 576
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 941	4 864
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 684	1 774
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	18 232
VA & sanitet, installationer	3 102	101 873
Värme, installationer	17 148	-
Ventilation, installationer	-	1 888
El, installationer	7 821	2 967
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	64 701
Huskropp	11 087	470
Markytor	4 589	-
Vattenskador	6 043	8 500
Summa	67 212	235 845

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	95 859
Värme, installationer	49 243	-
Markytor	-	2 000
Summa	49 243	97 859

Kh

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	165 130	162 686
Fastighetsförvaltning	120 356	110 640
Besiktningkostnader	77 144	-
Serviceavtal	13 454	14 384
Förbrukningsinventarier	-	4 693
Förbrukningsmaterial	22 499	21 759
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	15 997
EI	77 095	74 017
Uppvärmning	476 363	478 261
Vatten och avlopp	113 164	116 449
Avfallshantering	79 962	99 015
Fastighetsförsäkring	22 936	16 984
Systematiskt brandskyddsarbete	24 107	2 069
Hyressättningsavgift	332	-
Kabel-TV	35 701	34 988
Internet	124 004	124 004
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 796	4 197
Summa	1 357 043	1 280 143

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arbetskläder och skyddsmaterial	-	381
Kostnader för transportmedel	-	291
Frakter och transporter	-	3 667
Resekostnader	-	200
Representation	-	515
Kontorsmateriel och trycksaker	63	14 324
Tele och post	4 636	14 825
Förvaltningskostnader	281 199	114 804
Revision	4 509	4 763
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	31 828	-
Jurist- och advokatkostnader	7 743	19 515
Bankkostnader	-	934
IT-tjänster	-	2 421
Övriga externa tjänster	7 277	21 287
Övriga externa kostnader	600	5 455
Summa	337 855	203 382

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvodet	44 800	88 600
Summa	44 800	88 600
Sociala avgifter	14 076	27 838
Summa	58 876	116 438

Kh

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	695 047	695 048
Summa	695 047	695 048

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	47 885 129	47 885 129
-Mark	12 968 273	12 968 273
Utgående anskaffningsvärden	60 853 402	60 853 402
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 943 834	-5 248 786
	-5 943 834	-5 248 786
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-695 047	-695 048
	-695 047	-695 048
Utgående avskrivningar	-6 638 881	-5 943 834
 Redovisat värde	54 214 521	54 909 568
 <i>Varav</i>		
Byggnader	41 246 248	41 941 295
Mark	12 968 273	12 968 273
 Taxeringsvärden		
Bostäder	32 800 000	32 800 000
Lokaler	9 675 000	9 675 000
Totalt taxeringsvärde	42 475 000	42 475 000
<i>Varav byggnader</i>	27 800 000	27 800 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	26 611	-
Övriga förutbetalda kostnader	64 578	62 966
	91 189	62 966

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 985 855	1 078 446
	1 985 855	1 078 446

Kh

Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	382 362	379 920
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 529 448	1 519 680
Förfaller senare än fem år från balansdagen	25 481 483	26 574 252
	27 393 293	28 473 852

Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	27 393 293	28 473 852
Summa	27 393 293	28 473 852

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,60 %	2018-03-28	7 723 315		867 000	6 856 315
Swedbank	2,33 %	2026-11-25	6 221 515		84 540	6 136 975
Swedbank	1,78 %	2019-10-25	9 321 022		17 019	9 304 003
Swedbank	1,55 %	2021-04-23	5 208 000		112 000	5 096 000
			28 473 852	-	1 080 559	27 393 293

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	58 876	-
Förutbetalda intäkter	251 131	304 477
Upplupna driftskostnader	90 236	85 147
Upplupna revisionsarvoden	5 000	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 858	934
	409 101	395 558

Not 15 Ställda säkerheter

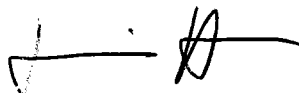
Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	32 210 000	32 210 000
Summa ställda säkerheter	32 210 000	32 210 000

KW

Underskrifter

Malmö 2018- -



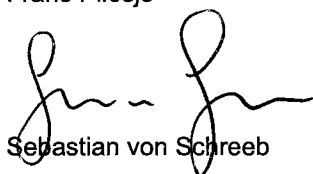
Josefin Hammargren



Frans Pilesjö



Jacob Niléhn Larsen



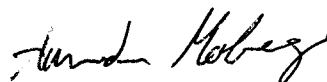
Sebastian von Schreeb



~~Alex Wrede~~
Axel



Niklas Gustafsson



Amanda Moberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-16



Kristina Hanevik
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Räkenskapsåret 2017

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Idet 11

Org.nr 769615-4892

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt förvaltningen i Bostadsrättsföreningen Idet 11 för år 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 av 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.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag rekommenderar föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen avser.

Malmö 2018-05-16



Kristina Hanevik

Av föreningen vald revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

