

Årsredovisning för  
**Brf Barabo**  
745000-1057  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-15
Underskrifter	15

AE  
793. AR  
60 ZE

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Barabo, 745000-1057, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-14 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

Alva Risberg	Ordförande
Anna Ekstam	Ledamot
Zackarias Ekström	Ledamot
Bo Baldetorp	Ledamot
Gustav Jönemo	Ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Gabriella Westerdahl	Suppleant
Lena Malmqvist	Suppleant

#### Ordinarie revisorer

Christina Wijkström	Extern revisor
---------------------	----------------

#### Valberedning

Sebastian Lindeberg

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Anna Ekstam och Alva Risberg.

AE GO  
AR  
MS. ZE

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Drottningen Filippa 1 i Lund kommun med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1953. Fastighetens adress är Filippavägen 2.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 3 garageplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
12	15	15

Total tomtarea:	1858 kvm
Total bostadsarea:	2217 kvm
Total garagearea:	30 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.  
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning  
Bredablick Förvaltning  
Com Hem  
Svenska Stadsnät  
Kraftringen  
Kraftringen  
Nomor

#### Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning  
Kabel-TV  
Bredband  
El-avtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Skadedjursbekämpning

AE GJ

AR ZF  
na

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 44 329 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-05-21 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 387 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fasaden samt fönsterbyte.

Tidigare utfört underhåll		År
Balkonger	Målning av plattor och räcke	1989
Fasad	Putslagning	1989
Tak	Omläggning av takfot mot norr och väster	1992
Fönster	Byte till ytterbågar i aluminium	1995
Vattenstammar	Nya stammar	2002
Avloppsstammar	Nya stammar	2002
IMD	Installation av avläsningsmätare	2004
EI	Nya stammar till lägenheterna	2006
EI	Nya eltrådar i gemensamma utrymmen	2006
Bredband	Indraget 100 Mbit/s	2006
Värmeanläggning	Byte värmepaket	2010
Värmeanläggning	Byte av alla termostater i lägenheterna	2011
Element	Byte av termostater	2011
Gård	Plantering av häck	2011
Förråd	17 st nya förråd för uthyrning	2011
Fönster	Översyn	2011
Tak	Omläggning, nytt taktegel och takpapp	2012
Fasad	Omfogning syd och väst	2012
Balkonger	Renovering, målning av plattor	2012
Sockel	Putsning och ommålning	2013
Garage	Nya portar, putsning och ommålning	2013
Garage	Ny asfaltering på garageramp	2013
Ytterdörr till trapphus	Renovering	2013
Tvättstugor	Renovering	2014
IMD	Nya avläsningsmätare	2014
Dränering	Översyn och åtgärder	2015
OVK	Obligatorisk ventilationskontroll	2015

AE GJ  
AP ZE



## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2018 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 71 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 75 medlemmar.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 5 %.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 723	1 678	1 638	1 650
Resultat efter finansiella poster	240	307	146	-521
Förändring av underhållsfond	387	370	228	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	26	100	80	-359
Soliditet %	8	6	3	2
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	532	507	492	483
Driftskostnad, kr / kvm	426	387	347	363
Ränta, kr / kvm	55	56	56	83
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	175	167	180	35
Lån, kr / kvm	5 040	5 099	4 719	5 191
Snittränta (%)	1,09	1,11	1,19	1,59

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

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

AE 60  
AR  
2018 ZF

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>112 983</b>	<b>598 275</b>	<b>-309 364</b>	<b>306 655</b>
Disposition enligt föreningsstämma			306 655	-306 655
Avsättning till underhållsfond		387 000	-387 000	
Årets resultat				240 244
<b>Vid årets slut</b>	<b>112 983</b>	<b>985 275</b>	<b>-389 709</b>	<b>240 244</b>


### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 709
Årets resultat före fondförändring	240 244
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-387 000
Summa över/underskott	-149 465

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-149 465**

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

RE 60  
AR ZE  
123.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 239 781	1 188 635
Övriga rörelseintäkter	2	483 415	489 297
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 723 196</b>	<b>1 677 932</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4	-989 050	-912 885
Övriga externa kostnader	5	-137 905	-98 961
Personalkostnader	6	-72 281	-72 281
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-162 508	-162 509
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 361 744</b>	<b>-1 246 636</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>361 452</b>	<b>431 296</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		480	566
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 688	-125 207
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-121 208</b>	<b>-124 641</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>240 244</b>	<b>306 655</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>240 244</b>	<b>306 655</b>

*Handwritten signature*

AE GS  
AR  
ZF



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	10 837 487	10 999 995
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>10 837 487</u>	<u>10 999 995</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>10 837 487</u>	<u>10 999 995</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	68
Övriga fordringar		1 626	1 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>44 392</u>	<u>43 744</u>
Summa kortfristiga fordringar		46 018	45 438
<b>Kassa och bank</b>	10	1 585 277	1 408 033
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 631 295</u>	<u>1 453 471</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>12 468 782</u>	<u>12 453 466</u>

4

AE 40  
AR  
ZF



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 983	112 983
Underhållsfond		985 275	598 275
Summa bundet eget kapital		1 098 258	711 258
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-389 709	-309 364
Årets resultat		240 244	306 655
Summa fritt eget kapital		-149 465	-2 709
<b>Summa eget kapital</b>		<b>948 793</b>	<b>708 549</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11,12	11 041 013	11 172 657
Summa långfristiga skulder		11 041 013	11 172 657
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11,12	131 644	131 644
Leverantörsskulder		86 785	91 514
Skatteskulder		4 666	4 390
Övriga skulder		3 707	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	252 174	344 712
Summa kortfristiga skulder		478 976	572 260
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 468 782</b>	<b>12 453 466</b>

*g*

ME GJ  
RR  
PB ZE

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	361 452	431 296
Avskrivningar	162 508	162 509
	<b>523 960</b>	<b>593 805</b>
Erhållen ränta	480	566
Erlagd ränta	-121 688	-125 207
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>402 752</b>	<b>469 164</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-579	-15 262
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-93 285	-18 517
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>308 888</b>	<b>435 385</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-131 644	-101 733
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-131 644</b>	<b>-101 733</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>177 244</b>	<b>333 652</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 408 033</b>	<b>1 074 381</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 585 277</b>	<b>1 408 033</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

AE GJ  
AR  
ZE

## 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

1,5 %

AR 60  
AE 60  
MB-ZE



## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 178 475	1 124 626
Hyror lokaler	34 784	34 208
Hyror p-platser/garage	16 772	18 792
Övriga objekt	9 750	11 009
<b>Summa</b>	<b>1 239 781</b>	<b>1 188 635</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	76 320	76 320
Vatten	73 380	73 380
El	137 580	137 580
Uppvärmning	175 214	186 327
Överlåtelseavgifter	9 050	4 480
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 306	1 037
Övriga intäkter	5 177	10 173
Försäkringsersättningar	1 388	-
<b>Summa</b>	<b>483 415</b>	<b>489 297</b>

### Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 114	4 408
Armaturer, gemensamma utrymmen	938	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 000	5 374
VA & sanitet, installationer	-	1 391
Värme, installationer	1 950	-
El, installationer	1 869	-
Vattenskador	35 320	43 506
Brandskador	2 138	-
<b>Summa</b>	<b>44 329</b>	<b>54 679</b>

RE 60  
AR  
2017, ZE



#### Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetskatt	53 480	52 600
Fastighetsförvaltning	153 482	70 561
Städning	-	11 995
Bevakningskostnader	4 074	4 074
Gångbanerenshållning	10 015	10 257
Förbrukningsmaterial	6 632	1 150
Övriga utgifter för köpta tjänster	13 173	12 000
El	139 417	119 917
Uppvärmning	337 055	347 562
Vatten och avlopp	67 025	72 879
Avfallshantering	51 041	50 369
Försäkringar	18 704	16 475
Systematiskt brandskyddsarbete	11 246	9 625
Kabel-TV	31 857	31 222
Internet	47 520	47 520
<b>Summa</b>	<b>944 721</b>	<b>858 206</b>

#### Not 5 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 730	-
Kontorsmateriel och trycksaker	3 281	-
Tele och post	2 428	2 365
Förvaltningskostnader	93 250	87 351
Revision	4 125	2 500
Bankkostnader	637	646
IT-tjänster	1 101	-
Övriga externa tjänster	16 654	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 200	5 200
Övriga externa kostnader	1 499	899
<b>Summa</b>	<b>137 905</b>	<b>98 961</b>

AE 60  
AR  
M. ZE

### Not 6 Personalkostnader

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

#### Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvodet	55 000	55 000
<b>Summa</b>	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
Sociala avgifter	17 281	17 281
<b>Summa</b>	<b>72 281</b>	<b>72 281</b>

### Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	162 508	162 509
<b>Summa</b>	<b>162 508</b>	<b>162 509</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	10 833 910	10 833 910
-Mark	1 775 425	1 775 425
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>12 609 335</b>	<b>12 609 335</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 609 340	-1 446 831
	-1 609 340	-1 446 831
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-162 508	-162 509
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 771 848</b>	<b>-1 609 340</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>10 837 487</b>	<b>10 999 995</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	9 062 062	9 224 570
Mark	1 775 425	1 775 425
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	31 400 000	31 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>31 400 000</b>	<b>31 400 000</b>
Varav byggnader	17 000 000	17 000 000

4

AE GO  
AR  
MM > E



### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	44 392	43 744
	<b>44 392</b>	<b>43 744</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 585 277	1 408 033
	<b>1 585 277</b>	<b>1 408 033</b>

### Not 11 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	131 644	131 644
Förfaller 2-5 år från balansdagen	526 576	526 576
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 514 437	10 646 081
	<b>11 172 657</b>	<b>11 304 301</b>

### Not 12 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	11 172 657	11 304 301
<b>Summa</b>	<b>11 172 657</b>	<b>11 304 301</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,24 %	2020-06-17	2 052 750	-	-21 000	2 031 750
Stadshypotek	1,25 %	2022-06-30	2 893 000	-	-	2 893 000
Stadshypotek	0,93 %	2019-01-03	2 473 551	-	-80 644	2 392 907
Stadshypotek	1,00 %	2020-12-30	900 000	-	-	900 000
Swedbank	1,11 %	2020-06-17	2 985 000	-	-30 000	2 955 000
			<b>11 304 301</b>	-	<b>-131 644</b>	<b>11 172 657</b>

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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	72 281	72 281
Upplupna räntekostnader	15 526	15 901
Förutbetalda intäkter	99 247	125 292
Upplupna revisionsarvoden	3 500	2 500
Upplupna driftskostnader	61 620	128 738
	<b>252 174</b>	<b>344 712</b>

AE GO  
AR  
MA. ZE

## Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 528 000	11 528 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 528 000</b>	<b>11 528 000</b>

### Underskrifter

Lund 2019- - 03-29



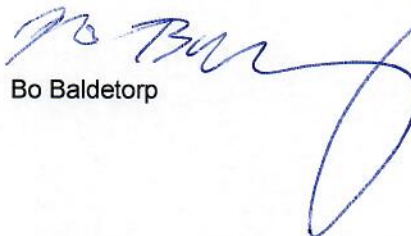
Alva Risberg



Anna Ekstam



Zackarias Ekström

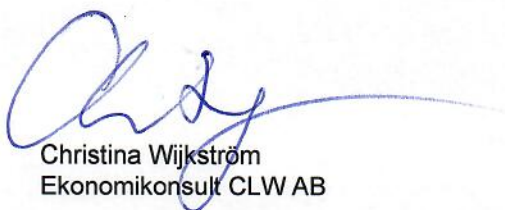


Bo Baldetorp



Gustav Jönemo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-26



Christina Wijkström  
Ekonomikonsult CLW AB

AE GO  
AR  
ZZ ZF



## REVISIONSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Barabo (org nr 745000-1057)

Räkenskapsår: 2018-01-01—2018-12-31

Undertecknade, av bostadsrättsföreningen valda revisorer, har granskat föreningens räkenskaper för ovanstående år och får härmed lämna följande revisionsberättelse:

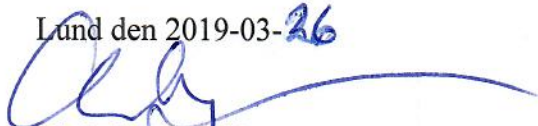
För fullgörandet av uppdraget har vi tagit del av dess räkenskaper, styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll från möten under året och övriga handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är upprättade enligt god redovisningssed och den företagna revisionen har inte givit anledning till någon anmärkning.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att för den tid revisionen avser:

- fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen
- godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition
- beviljar styrelsen full ansvarsfrihet, då denna på fullt tillfredsställande sätt iakttagit föreningens bästa.

Lund den 2019-03-26



Christina L Wijkström  
Extern revisor

