

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Barabo



Årsredovisning för
Brf Barabo
745000-1057
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter och redovisningsprinciper	10
Ansvarsförbindelser och eventalförpliktelser	15

RA WS
JE JL ARJ
fw

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Barabo, 745000-1057, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

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

Jakob Elmberg	Ordförande
Björn Jonsson	Ledamot
Johanna Lundblad	Ledamot
Frans Witting	Ledamot
William Sparf	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Lina Mårtensson	Suppleant
-----------------	-----------

Ordinarie revisorer

Agneta Rydström	Föreningsvald revisor
Christina Wijkström	Extern revisor
Ekonomikonsult CLW AB	

Valberedning

Sebastian Lindeberg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter William Sparf och Jakob Elmberg.

WS JK
JE JW
WT NK

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Drottning Filippa 1 i Lund kommun med därpå uppförd byggnader med 42 lägenheter och 3 garageplatser. Byggnaderna 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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

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

WS
JE
AR/ AS
X
AN

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 5 644 kr och planerat underhåll för 171 725 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 2015 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 400 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat byte av fönster, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

	Senast åtgärd	År
Vattenstammar	Nya stammar	2002
Avloppsstammar	Nya stammar	2002
Ei	Nya stammar till lägenheterna	2006
Ei	Nya eltrådar i gemensamma utrymmen	2006
Bredband	Indraget 100 Mbit/s	2006
Värmeanläggning	Byte värmeväxlarpaket	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	Byte till ytterbågar i aluminium	1995
Fönster	Översyn	2011
Tak	Omläggning av takfot mot norr och väster	1992
Tak	Omläggning, nytt taktegel och takpapp	2012
Fasad	Putslagning	1989
Fasad	Omfogning, syd och väst	2012
Balkonger	Målning av plattor och räcke	1989
Balkonger	Renovering, målning av plattor	2012
Sockel	Putsnings och omålning	2013
Garage	Nya portar, putsning och ommålning	2013
Garage	Ny asfaltering på garageramp	2013
Ytterdörr till trapphus	Renovering	2013
Tvättstugor	Renovering	2014
IMD	Installation av avläsningsmätare	2004
IMD	Nya avläsningsmätare	2014
Dränering	Översyn och åtgärder	2015
OVK	Obligatorisk ventilationskontroll	2015

WS AK/ AB
JE RW

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 mars 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 638	1 650	1 726	1 723	1 651
Årets resultat	146	-521	-403	-73	-2
Årets resultat exkl avskrivningar	309	-359	-238	90	160
Avsättning till underhållsfond	-400	-77	-77	-77	-67
Ianspråkstagande av underhållsfond	172	77	345	382	-
Resultat efter fondförändringar	-82	-521	-135	232	-69
Totalt eget kapital	402	256	774	1 178	1 250
Balansomslutning	12 267	12 476	11 958	12 174	12 408
Soliditet %	3	2	7	10	10
Likviditet %	190	161	88	197	174
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	492	483	490	487	477
Bränsleavgift för bostäder, kr / kvm	95	101	117	122	119
Driftskostnad, kr / kvm	347	363	400	344	350
Ränta, kr / kvm	56	83	118	140	134
Snittränta (%)	1,19	1,59	1,59	2,46	2,74
Underhållsfond, kr / kvm	94	-	-	121	228
Lån, kr / kvm	4 719	5 191	4 803	4 839	4 878

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean 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 stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 2 %.

Överlåtelser

Under 2016 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 65 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 64 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Trädgårdstjänst Lund	Fastighetskötsel
Com Hem	Kabel-TV
Perspektiv Bredband	Bredband
Edriss Stådservice	Städavtal
Krafringen	El-avtal avseende volym
Krafringen	Fjärrvärme
Örestads bevakning	Jour

WS TR/ BF
JE LN

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	112 983	-	663 880	-521 268
Disposition enligt föreningsstämma			-521 268	521 268
Avsättning till underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-171 725	171 725	
Årets resultat				146 300
Vid årets slut	112 983	228 275	-85 663	146 300

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	142 612
Årets resultat före fondförändring	146 300
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	171 724
Summa över/underskott	60 636

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 60 636

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

WS
AK/ RBB
2
JE R

Resultaträkning

Balopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 155 378	1 133 387
Övriga rörelseintäkter	2	482 393	516 617
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 637 771	1 650 004
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 015 663	-1 638 577
Övriga externa kostnader	6	-106 041	-124 661
Personalkostnader	7	-71 367	-62 283
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-162 509	-162 508
Summa rörelsekostnader		-1 355 580	-1 988 029
Rörelseresultat		282 191	-338 025
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	320	138
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-136 211	-183 381
Summa finansiella poster		-135 891	-183 243
Resultat efter finansiella poster		146 300	-521 268
Årets resultat		146 300	-521 268

WS AR/ BK
JE R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	11 162 504	11 325 013
Summa materiella anläggningstillgångar		11 162 504	11 325 013
Summa anläggningstillgångar		11 162 504	11 325 013
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 238	8 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 939	45 121
Summa kortfristiga fordringar		30 177	53 709
Kassa och bank	13	1 074 380	1 097 644
Summa omsättningstillgångar		1 104 557	1 151 353
SUMMA TILLGÅNGAR		12 267 061	12 476 366

WS AK/BB
JEK
AW

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 800	94 800
Reservfond		18 183	18 183
Fond för yttre underhåll		228 275	-
Summa bundet eget kapital		341 258	112 983
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-85 663	663 880
Årets resultat		146 300	-521 268
Summa fritt eget kapital		60 637	142 612
Summa eget kapital		401 895	255 595
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	11 283 390	11 427 034
Summa långfristiga skulder		11 283 390	11 427 034
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	122 644	80 644
Leverantörsskulder		164 367	478 577
Skatteskulder		3 871	3 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	290 894	231 373
Summa kortfristiga skulder		581 776	793 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 267 061	12 476 366

WS. AK/ JL
JE RW

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Röreliseresultat	282 191
Avskrivningar	162 509
	<u>444 700</u>
Erhållen ränta	320
Erlagd ränta	-136 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-135 891
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	23 533
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-253 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 380
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder (välj en dessa)	-101 644
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-101 644
Årets kassaflöde	-23 264
Likvida medel vid årets början	1 097 644
Likvida medel vid årets slut	1 074 380

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

WS
ARJ
JR
JE
RW

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr 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 % per år

WS: AKJ RST
JE RW

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 090 355	1 070 352
Hyror, lokaler	33 808	33 840
Hyror, p-platser/garage	18 792	18 792
Övriga objekt	12 423	10 403
Summa	1 155 378	1 133 387

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	76 161	76 320
Vatten	73 235	72 099
El	137 308	135 342
Uppvärmning	181 462	224 153
Överlåtelseavgifter	5 548	2 223
Övriga intäkter	8 679	6 480
Summa	482 393	516 617

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	3 798
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 810	-
VA & sanitet, installationer	-	6 517
Värme, installationer	1 834	4 164
Markytor	-	6 370
Summa	5 644	20 849

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Markytor	171 725	811 875
Summa	171 725	811 875

AKJ. BF
WS
JE
GW

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	50 720	49 720
Fastighetsförvaltning	47 712	46 852
Städning	28 443	27 515
OVK	-	9 750
Bevakningskostnader	4 074	4 074
Gångbanerenshållning	10 212	8 196
Förbrukningsmaterial	2 310	6 848
Ei	112 444	107 174
Uppvärmning	358 830	313 168
Vatten och avlopp	68 213	66 092
Avfallshantering	55 300	58 724
Fastighetsförsäkring	20 412	20 412
Systematiskt brandskyddsarbete	1 588	9 881
Kabel-TV	30 516	29 928
Internet	47 520	47 519
Summa	838 294	805 853

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	899	432
Tele och post	2 718	2 629
Förvaltningskostnader	81 995	77 380
Revision	2 500	1 000
Jurist- och advokatkostnader	6 119	-
Bankkostnader	1 810	3 402
IT-tjänster	388	388
Övriga externa tjänster	3 125	29 994
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 200	5 200
Övriga externa kostnader	1 287	4 236
Summa	106 041	124 661

WS
JE
RW

Not 7 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	55 000	44 950
Övriga arvoden	-	3 800
Summa	55 000	48 750
Sociala avgifter	16 367	13 533
Summa	71 367	62 283

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	162 509	162 508
Summa	162 509	162 508

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	310	137
Ränteintäkter, skattekonto	10	1
Summa	320	138

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	135 795	183 173
Räntekostnader för kortfristiga skulder	416	208
Summa	136 211	183 381

WS
JE
RW
2016-12-31

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	10 833 910	10 833 910
-Mark	1 775 425	1 775 425
Utgående anskaffningsvärden	12 609 335	12 609 335
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 284 322	-1 121 814
Årets avskrivning	-1 284 322	-1 121 814
-Årets avskrivning på byggnader	-162 509	-162 508
	-162 509	-162 508
Utgående avskrivningar	-1 446 831	-1 284 322
Redovisat värde	11 162 504	11 325 013
Varav		
Byggnader	9 387 079	9 549 588
Mark	1 775 425	1 775 425
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 400 000	25 800 000
Totalt taxeringsvärde	31 400 000	25 800 000
Varav byggnader	17 000 000	16 000 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkring	-	20 412
Övriga förutbetalda kostnader	28 939	24 709
	28 939	45 121

Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 074 380	1 097 644
	1 074 380	1 097 644

W/S Ark.
JE JZ
BF LW

Not 14 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	122 644	80 644
Förfaller 2-5 år från balansdagen	490 576	322 576
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 792 814	11 104 458
	11 406 034	11 507 678

Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	11 406 034	11 507 678
Summa	11 406 034	11 507 678

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Lånsförsäkringar	2,14 %	2017-03-30	2 100 000	-	-21 000	2 079 000
Stadshypotek	Löst		3 000 000	-	-3 000 000	-
Stadshypotek	0,90 %	2018-06-30	2 893 000	-	0	2 893 000
Stadshypotek	0,93 %	3-månaders	2 614 678	-	-80 644	2 534 034
Stadshypotek	0,90 %	2017-12-30	900 000	-	0	900 000
Sparbanken Skåne	0,73 %	2017-06-21	0	3 000 000	0	3 000 000
			11 507 678	3 000 000	-3 101 644	11 406 034

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	72 281	72 280
Upplupna räntekostnader	8 735	4 562
Förutbetalda intäkter	134 249	88 300
Upplupna driftskostnader	66 490	58 910
Upplupna revisionsarvoden	2 500	2 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 520	702
Förutbetalda intäkter	4 119	4 119
	290 894	231 373

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 528 000	11 465 000
Summa ställda säkerheter	11 528 000	11 465 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

WS Ark
HJE R
LW

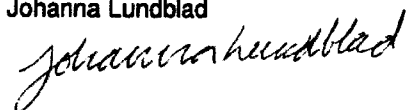
Underskrifter

Lund 2017- -

Jakob Elmberg



Johanna Lundblad



William Sparr

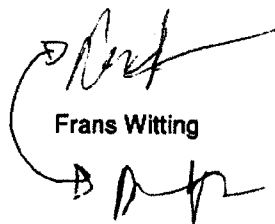


Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- -



Christina L. Wikström
Ekonomikonsult CLW AB

Björn Jonsson



Frans Witting



Agneta Rydström
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Barabo (org nr 745000-1057)

Räkenskapsår: 2016-01-01—2016-12-31

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 2017-03-16


Christina L. Wijkström
Extern revisor


Agneta Rydström
Intern revisor

