

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drottningund

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2022.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jan Arvid Gierow	Ledamot
Britt Inger Kristina Karlsson	Ledamot
Gustav Andreas Knutsson	Ledamot
Heinz Peter Siroky	Ledamot
Ea Andrea Fölsch Althin	Suppleant
Jarl Rickard Olin	Suppleant
Alexandra-Vasilica Nechitoi	Revisor
Nils Simon Vilhelm Bengtsson	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Simon Vilhelm Bengtsson, Ea Andrea Fölsch Althin, Britt Inger Kristina Karlsson, Gustav Andreas Knutsson, Alexandra-Vasilica Nechitoi och Jarl Rickard Olin.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Alexandra-Vasilica Nechitoi Ordinarie Intern
Simon Bengtsson Suppleant Intern

Valberedning

Daniel Engvall
Richard Olin Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.
Extra föreningsstämma hölls 2017-12-11. Förslag till nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
CAROLUS 2	2000	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

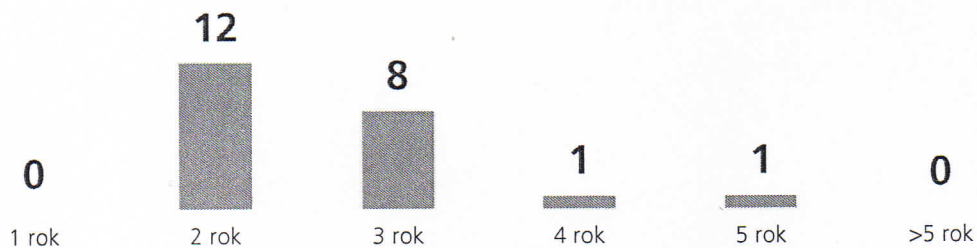
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 108 m², varav 2 108 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Övernattningslägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av fönsterbågar	2017	
Översyn av värmesystem och installation av värmepump	2014	
Renovering av trapphus, byte av armatur och installation av postboxar	2013	
Installation av ny porttelefon	2012	
Renovering av gårdsbalkonger	2009 - 2010	
Översyn av värmesystem	2007	
Målning av fönsterbågar	2004	Även 2012
Rörstambyte	1987 - 1988	
Omputsning av fasad	1987 - 1988	Även 2006
Nyinstallation hiss	1987 - 1988	
Elstambyte	1987 - 1988	
Nya balkonger	1987 - 1988	
Renovering av balkonger	1987 - 1988	Även 2006
Omläggning av tak	1987 - 1988	Även 2005
Planerat underhåll	År	
Utbyte av hiss	2018	
Putsning fasad mot gården	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Hiss	Kone
Fastighetsskötsel	Energiteknik
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som sträcker sig från 2017 till 2022 och därefter till 2037 i översiktlig form.

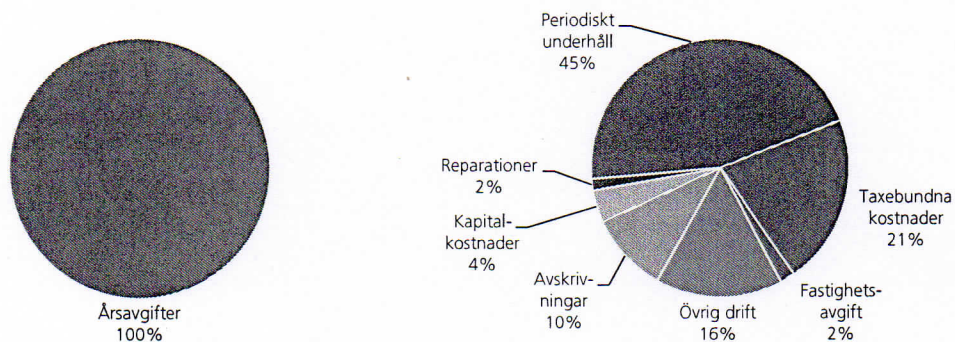
Framtida underhåll - hissrenovering 2018 och putsning av gårdsfasad 2019 bör inte föranleda någon höjning av årsavgiften.

För finansiering av renovering av fönsterbågar 2017, tog föreningen upp ett nytt lån på 600 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	434 327	398 789
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	978 728	971 294
Finansiella intäkter	807	858
Minskning kortfristiga fordringar	1 042	2 768
Ökning av långfristiga skulder	600 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	18 999	0
	1 599 576	974 920
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 394 096	653 676
Finansiella kostnader	64 398	60 787
Minskning av långfristiga skulder	0	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	24 919
	1 458 494	939 382
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	575 409	434 327
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	141 082	35 538

*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 2017 har samtliga fönsterbågar och karmar renoverats och målats om mot gatan och mot gården.

Föreningen har numera en egen hemsida för intern och extern användning - drottningssund.bostadsrätterna.se

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	459	459	459	459
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 565	1 281	1 376	1 471
Elkostnad/m ² totalyta	48	44	41	30
Värmekostnad/m ² totalyta	70	77	75	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	21	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	29	38	43
Soliditet (%)	80	83	82	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-641	96	11	-2
Nettoomsättning (tkr)	979	969	970	971

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 108 m² bostäder.

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	10 700 200	0	0	10 700 200
Upplåtelseavgifter	2 790 493	0	0	2 790 493
Fond för yttre underhåll	1 244 650	106 800	0	1 137 850
S:a bundet eget kapital	14 735 343	106 800	0	14 628 543
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-522 408	106 800	-117 794	-511 414
Årets resultat	-640 843	-640 843	-95 806	95 806
S:a ansamlad förlust	-1 163 251	-534 043	-213 600	-415 608
S:a eget kapital	13 572 092	-427 243	-213 600	14 212 935

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-640 843
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-415 608
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 800
summa balanserat resultat	-1 163 251

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

700 000
-463 251

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	978 728	968 929
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 365
Summa rörelseintäkter		978 728	971 294
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 284 941	-548 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 235	-73 997
Personalkostnader	Not 6	-30 746	-30 746
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-161 883	-161 883
Summa rörelsekostnader		-1 555 805	-815 402
RÖRELSERESULTAT		-577 077	155 892
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		807	858
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 398	-60 787
Summa finansiella poster		-63 591	-59 929
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-640 669	95 964
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-174	-158
		-174	-158
ÅRETS RESULTAT		-640 843	95 806

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	16 406 428	16 562 561
Maskiner och inventarier	Not 9	5 750	11 500
Summa materiella anläggningstillgångar		16 412 178	16 574 061
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 414 978	16 576 861
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	564 801	426 953
Summa kortfristiga fordringar		564 801	426 953
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 664	2 664
		2 664	2 664
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		29 177	26 985
Summa kassa och bank		29 177	26 985
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		596 642	456 602
SUMMA TILLGÅNGAR		17 011 620	17 033 463

Handwritten mark

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 490 693	13 490 693
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 244 650	1 137 850
Summa bundet eget kapital		14 735 343	14 628 543
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-522 408	-511 414
Årets resultat		-640 843	95 806
Summa fritt eget kapital		-1 163 251	-415 608
SUMMA EGET KAPITAL		13 572 092	14 212 935
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 300 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder		3 300 000	2 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	200 000
Leverantörsskulder		53 798	41 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	85 730	79 284
Summa kortfristiga skulder		139 528	320 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 011 620	17 033 463

Noter

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 anspråktagande 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	133 År	133 År
Balkong/terrass	15 År	15 År
Porttelefon	25 År	25 År
Maskiner	5 År	5 År
Entre	33 År	33 År
Värmeanläggning	25 År	25 År

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	967 715	967 715
Hyror parkering	9 600	0
Gästlägenhet	1 400	1 201
Öresutjämning	13	13
	978 728	968 929

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	0	2 365
	0	2 365

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 776	25 960
	Fastighetsskötsel beställning	13 057	14 977
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 448
	Snöröjning/sandning	15 446	4 855
	Städning entreprenad	34 211	37 918
	Sotning	693	0
	Hissbesiktning	1 818	1 782
	Gård	591	1 029
	Serviceavtal	2 550	2 550
	Förbrukningsmateriel	1 452	1 249
	Teleport/hissanläggning	0	583
		106 595	98 351
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 642	0
	? Hyreslägenheter	2 766	0
	Tvättstuga	2 563	6 250
	Entré/trapphus	0	1 879
	Lås	1 239	0
	VVS	2 753	0
	Elinstallationer	3 251	4 477
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 712
	Hiss	4 885	2 318
	Fönster	3 506	0
	Garage/parkering	1 615	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 250
		24 220	25 886
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	33 000	0
	Fönster	702 217	0
		735 217	0
	Taxebundna kostnader		
	El	100 324	93 716
	Värme	147 722	161 976
	Vatten	37 868	38 910
	Sophämtning/renhållning	60 789	54 012
		346 702	348 615
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 691	27 224
	Kabel-TV	15 586	20 408
		43 277	47 632
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 930	28 292
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 284 941	548 775

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 532	306
	Övriga förluster	0	2 186
	Föreningskostnader	9 757	6 029
	Styrelseomkostnader	472	185
	Fritids- och trivselkostnader	882	898
	Förvaltningsarvode	59 494	57 787
	Administration	1 798	2 305
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 300
		78 235	73 997
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	25 000
	Sociala kostnader	5 746	5 746
		30 746	30 746
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	98 574	98 574
	Förbättringar	57 559	57 559
	Maskiner	5 750	5 750
		161 883	161 883
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 242 425	18 242 425
	Utgående anskaffningsvärde	18 242 425	18 242 425
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 679 864	-1 523 731
	Årets avskrivningar enligt plan	-156 133	-156 133
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 835 997	-1 679 864
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 406 428	16 562 561
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 553 000	3 553 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 400 000	20 400 000
	Taxeringsvärde mark	15 200 000	15 200 000
		35 600 000	35 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 600 000	35 600 000
		35 600 000	35 600 000

Not 9		2017-12-31		2016-12-31	
MASKINER OCH INVENTARIER					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början		28 750		28 750	
Nyanskaffningar		0		0	
Utrangering/försäljning		0		0	
Utgående anskaffningsvärde		28 750		28 750	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början		-17 250		-11 500	
Årets avskrivningar enligt plan		-5 750		-5 750	
Utrangering/försäljning		0		0	
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-23 000		-17 250	
Redovisat restvärde vid årets slut		5 750		11 500	
Not 10					
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2017-12-31		2016-12-31	
Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800		2 800	
		2 800		2 800	
Not 11					
ÖVRIGA FORDRINGAR		2017-12-31		2016-12-31	
Skattekonto		17 401		17 393	
Skattefordran		1 168		2 218	
Klientmedel hos SBC		546 232		407 342	
		564 801		426 953	
Not 12					
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde		Verkligt värde	
	Nominellt värde	2017-12-31		2017-12-31	Bokfört värde
					2016-12-31
SBC-aktier	720	2 664		14 832	2 664
		2 664		14 832	2 664

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 137 850	1 031 050
	Reservering enligt stadgar	106 800	106 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 244 650	1 137 850

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,350 %	700 000	700 000	Rörlig ränta
	Handelsbanken	2,120 %	1 100 000	1 100 000	2020-06-30
	Handelsbanken	3,150 %	900 000	900 000	2018-03-30
	Handelsbanken	1,620 %	600 000	0	2022-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		3 300 000	2 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-200 000	
			3 300 000	2 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 300 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 495 000	11 495 000

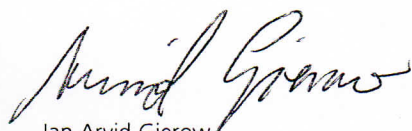
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	5 329	5 624
	Avgifter och hyror	80 401	73 660
		85 730	79 284

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Enligt gällande underhållsplan kommer hissen att renoveras och moderniseras.

Styrelsens underskrifter

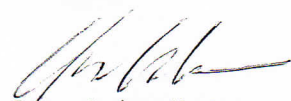
HELSINGBORG den 21 / 3 2018



Jan Arvid Gierow
Ledamot



Britt Inger Kristina Karlsson
Ledamot



Gustav Andreas Knutsson
Ledamot



Heinz Peter Siroky
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 03 - 2018



Alexandra-Vasilica Nechitoi
Intern revisor

Revisionsberättelse

Undertecknad som av årsmötet blivit utsedd att granska Brf Drottningunds räkenskaper för 2017, avger härmed följande berättelse över granskning av styrelsens förvaltning samt föreningens räkenskaper under verksamhetsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

För fullgörande av uppdraget har jag granskat föreningens räkenskaper, styrelseprotokoll och andra handlingar som lämnar uppgifter om föreningens verksamhet. Den företagna revisionen har inte gett anledning till någon anmärkning med avseende på de till mig överlämnade redovisningshandlingarna, utan snarare visar på en välskött förening som av styrelsen förvaltas väl.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer den av kassören framlagda resultat- och balansräkningen per 2017-12-31, att årets resultat balanseras i ny räkning samt att mötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Helsingborg 2018-03-21



Alexandra Nechitoi