

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drottningund

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.

- 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 att läsa om 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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ea Andrea Fölsch Althin, Jan Arvid Gierow, Jarl Rickard Olin och Heinz Peter Siroky.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Boson	Ordinarie Intern
Simon Bengtsson	Suppleant Intern

Valberedning

Daniel Engvall
Richard Olin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

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 / värmepump.

Byggnadsår och ytor

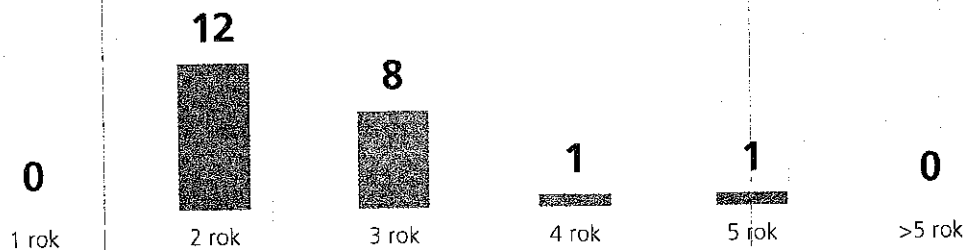
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

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
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	
Ommålning fönsterbågar	2017	
Utbyte av hiss	2018	
Putsning fasad mot gården	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Hiss	Kone
Teknisk skötsel	Energiteknik
Städning, sophantering	Förvaltningsteknik
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel mm	Patrik Malmgren Rask

Föreningens ekonomi

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

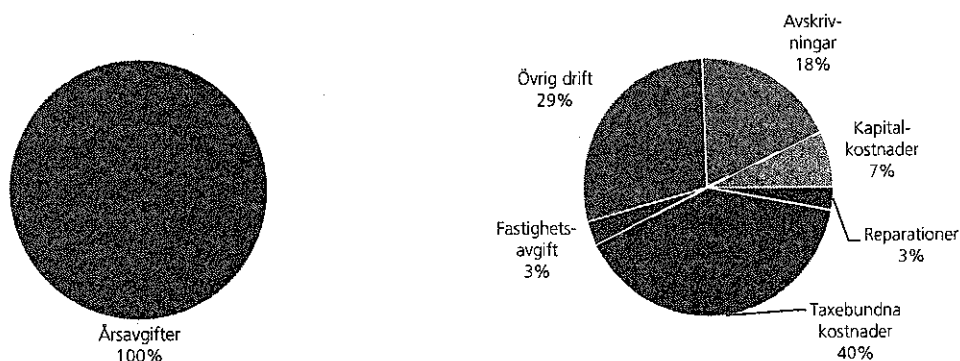
Framtida underhåll bör inte föranleda någon höjning av årsavgiften de närmaste åren.

Under 2016 har amorterades 200 000 kr av föreningens lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	398 789	409 756
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	971 294	970 328
Finansiella intäkter	858	1 990
Minskning kortfristiga fordringar	2 768	442
Ökning av kortfristiga skulder	0	15 460
	974 920	988 220
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	653 676	719 895
Finansiella kostnader	60 787	79 292
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	24 919	0
	939 382	999 187
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	434 327	398 789
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	35 538	-10 967

*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

Inga större underhållsarbeten har utförts under 2016

Föreningen har en egen hemsida för intern och extern användning - drottningund.bostadsraterna.se

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34 St
Tillkommande medlemmar: 1 St
Avgående medlemmar: 4 St
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31 St

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	459	459	459	417
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 281	1 376	1 471	1 376
Elkostnad/m ² totalyta	44	41	30	31
Värmekostnad/m ² totalyta	77	75	82	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	21	16	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	38	43	41
Soliditet (%)	83	82	81	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	96	11	-2	-54
Nettoomsättning (tkr)	969	970	971	880

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	1 137 850	106 800	0	1 031 050
S:a bundet eget kapital	14 628 543	106 800	0	14 521 743
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-511 414	-106 800	11 248	-415 862
Årets resultat	95 806	95 806	-11 248	11 248
S:a ansamlad förlust	-415 608	-10 994	0	-404 614
S:a eget kapital	14 212 935	95 806	0	14 117 129



Resultatdisposition

till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
årets resultat	95 806
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-404 614
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 800
summa balanserat resultat	-415 608
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	-415 608

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	968 929	970 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 365	0
Summa rörelseintäkter		971 294	970 328
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-548 775	-633 558
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 997	-65 227
Personalkostnader	Not 6	-30 746	-21 110
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-161 883	-161 883
Summa rörelsekostnader		-815 402	-881 778
RÖRELSERESULTAT		155 892	88 550
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		858	1 990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 787	-79 292
Summa finansiella poster		-59 929	-77 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		95 964	11 248
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-158	0
		-158	0
ÅRETS RESULTAT		95 806	11 248

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	16 562 561	16 718 695
Maskiner och inventarier	Not 9	11 500	17 250
Summa materiella anläggningstillgångar		16 574 061	16 735 944
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 576 861	16 738 744
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	426 953	396 105
Summa kortfristiga fordringar		426 953	396 105
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 664	2 664
		2 664	2 664
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		26 985	25 064
Summa kassa och bank		26 985	25 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		456 602	423 833
SUMMA TILLGÅNGAR		17 033 463	17 162 577

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 490 693	13 490 693
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 137 850	1 031 050
Summa bundet eget kapital		14 628 543	14 521 743
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-511 414	-415 862
Årets resultat		95 806	11 248
Summa fritt eget kapital		-415 608	-404 614
SUMMA EGET KAPITAL		14 212 935	14 117 129
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 500 000	2 700 000
Summa långfristiga skulder		2 500 000	2 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	200 000	200 000
Leverantörsskulder		41 245	65 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	79 284	80 121
Summa kortfristiga skulder		320 529	345 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 033 463	17 162 577

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	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

	2016	2015
Årsavgifter	967 715	967 715
Gästlägenhet	1 201	2 600
Öresutjämning	13	13
	968 929	970 328

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	2 365	0
	2 365	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 960	30 094
	Fastighetsskötsel beställning	14 977	4 523
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 448	8 452
	Snöröjning/sandning	4 855	4 854
	Städning entreprenad	37 918	37 311
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 900
	Hissbesiktning	1 782	1 752
	Gemensamma utrymmen	0	9 925
	Gård	1 029	495
	Serviceavtal	2 550	2 550
	Förbrukningsmateriel	1 249	1 670
	Teleport/hissanläggning	583	0
		98 351	110 526
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 250	1 234
	Källare	0	29 736
	Entré/trapphus	1 879	9 875
	Lås	0	585
	VVS	0	5 406
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 188
	Ventilation	0	10 038
	Elinstallationer	4 477	26 826
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 712	0
	Hiss	2 318	10 633
	Skador/klotter/skadegörelse	1 250	6 785
		25 886	102 306
	Taxebundna kostnader		
	El	93 716	86 816
	Värme	161 976	159 135
	Vatten	38 910	44 061
	Sophämtning/renhållning	54 012	56 625
		348 615	346 637
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 224	26 751
	Kabel-TV	20 408	19 992
		47 632	46 743
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 292	27 346
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	548 775	633 558
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	306	2 100
	Övriga förluster	2 186	0
	Föreningskostnader	6 029	7 637
	Styrelseomkostnader	185	0
	Fritids- och trivselkostnader	898	0
	Förvaltningsarvode	57 787	46 834
	Administration	2 305	4 356
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 300
		73 997	65 227

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	18 000
	Sociala kostnader	5 746	3 110
		30 746	21 110
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	98 574	98 574
	Förbättringar	57 559	57 559
	Maskiner	5 750	5 750
		161 883	161 883
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-1 523 731	-1 367 597
	Årets avskrivningar enligt plan	-156 133	-156 133
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 679 864	-1 523 731
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 562 561	16 718 695
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 553 000	3 553 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 400 000	18 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 200 000	11 400 000
		35 600 000	29 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 600 000	29 400 000
		35 600 000	29 400 000

Not 9		2016-12-31	2015-12-31	
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		-11 500	-5 750	
Årets avskrivningar enligt plan		-5 750	-5 750	
Utrangering/försäljning		0	0	
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-17 250	-11 500	
Redovisat restvärde vid årets slut		11 500	17 250	
Not 10		2016-12-31	2015-12-31	
ÖVRIGA FORDRINGAR				
Skattekonto		17 393	17 267	
Skattefordran		2 218	2 926	
Klientmedel hos SBC		407 342	373 725	
Fordringar		0	2 186	
		426 953	396 105	
Not 11		2016-12-31	2015-12-31	
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 12		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Nominellt värde			
SBC-aktier	720	2 664	20 016	2 664
		2 664	20 016	2 664
Not 13		2016-12-31	2015-12-31	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		1 031 050	942 850	
Reservering enligt stadgar		106 800	88 200	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
Vid årets slut		1 137 850	1 031 050	

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,450 %	700 000	700 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	2,120 %	1 100 000	1 100 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	3,150 %	900 000	900 000	2018-03-30
Handelsbanken	1,550 %	0	200 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		2 700 000	2 900 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
		2 500 000	2 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 700 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	11 495 000	11 495 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2017 planeras ommålning av fönsterbågar mot gatan, samt mot gården på övre plan.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	5 624	9 162
	Avgifter och hyror	73 660	70 959
		79 284	80 121


Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den / 2017

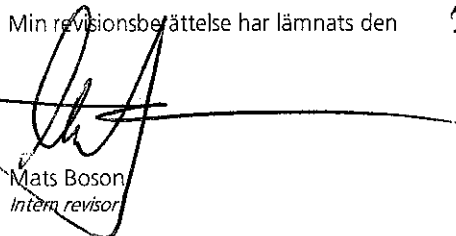

Jan Arvid Gierow
Ledamot


Britt Inger Kristina Karlsson
Ledamot


Gustav Andreas Knutsson
Ledamot


Heinz Peter Siroky
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 315 2017


Mats Boson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Undertecknad som av årsmötet blivit utsedd att granska Brf Drottningunds räkenskaper för 2016, avger härmed följande berättelse över granskning av styrelsens förvaltning samt föreningens räkenskaper under verksamhetsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

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 2016-12-31, att årets resultat balanseras i ny räkning samt att mötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Helsingborg 2017-05-03



Mats Boson