

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eslövsgården

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-04-14 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Randi Humor Helena Svedberg	Ordförande
Elin Clara Marie Lindström	Vice ordförande
Per Lennart Danielsson	Ledamot
Johanna Maria Hedlund	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ingrid Larsson	Ordinarie Intern
Kristina Enhörning	Ordinarie Intern

Valberedning

Anna Hultgren
Sabina Notkin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sagan 7	1938	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 198 m², varav 2 198 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Hobbyrum
Övernattningsrum
Minigym
Takterrass
Torkvind
Innergård

Kommentar

Två stycken

Gratis för medlemmar

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av tak och fasad	2016
Planerat underhåll	År
Permanent golvtrall på takterrass	2017
Renovering av yttre källartrappor	2017/2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

Styrelsen har under året jobbat för att Brf Eslövsgården ska vara en trivsamt och välskött förening.

Ordinarie styrelsemöten har hållits en gång per månad och under hösten, då husets tak och fasad renoverades, har styrelsen varje månad kallats till separata byggmöten för att kunna följa upp arbetet med renoveringen. Styrelsemöten har haft hög närvaro och samtliga ledamöter har fått komma till tals och kunnat påverka styrelsearbetet.

Tack vare god samarbetsvilja och fungerande kommunikation har arbetsuppgifterna inom styrelsen fördelats på ett bra sätt samtidigt som alla ledamöterna har varit väl insatta i de olika frågorna.

Styrelsen har kontinuerligt sett över föreningens ekonomi och har haft en bra kontakt med föreningens ekonomiska förvaltare. Styrelsen har även strävat efter att finnas tillgängliga för våra medlemmar och att svara så fort som möjligt på frågor och funderingar som kommit in via mail, telefon och personliga möten.

Föreningens ekonomi

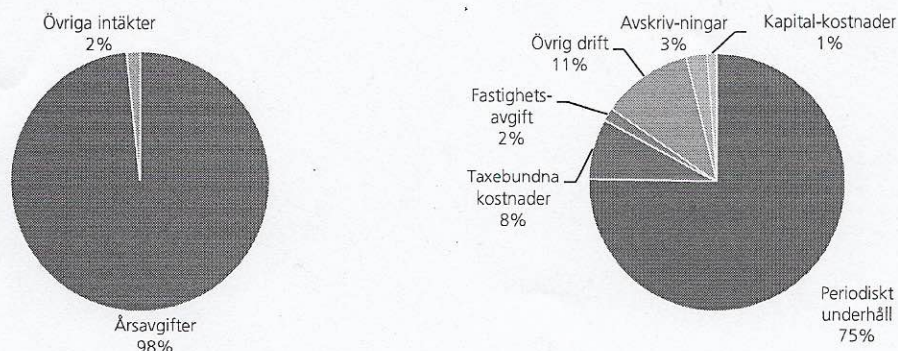
Vid årets slut hade föreningen en pågående byggnadskredit med anledning av tak- och fasadrenoveringen. Lånet är beräknat att landa på runt fem miljoner kronor.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	832 822	790 110
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 477 823	1 440 548
Finansiella intäkter	268	1 202
Minskning kortfristiga fordringar	136 366	0
Ökning av långfristiga skulder	5 079 840	0
Ökning av kortfristiga skulder	393 708	0
	7 088 005	1 441 750
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 897 596	1 053 990
Finansiella kostnader	91 163	103 572
Ökning av kortfristiga fordringar	0	110 014
Minskning av långfristiga skulder	0	92 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	39 461
	6 988 759	1 399 037
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	932 068	832 822
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	99 246	42 712

*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

Styrelsen har kontinuerligt jobbat för att främja alla medlemmars ekonomiska intresse genom att bland annat se över skötseln och underhållet av fastigheten.

- Vi har haft två gårdsdagar under året, vår och höst. Under de båda dagarna tog vi hand om föreningens gemensamma utrymmen både inne och ute vilket bidrog till att sänka föreningens utgifter för underhåll.
- En omfattande renovering av fastighetens tak och fasad har utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	661	653	657	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 320	2 009	2 051	0
Elkostnad/m ² totalyta	19	16	18	0
Värmekostnad/m ² totalyta	164	139	154	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	54	51	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	47	61	0
Soliditet (%)	0	27	25	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 697	97	95	0
Nettoomsättning (tkr)	1 453	1 441	1 452	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 198 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	64 070	0	0	64 070
Reservfond	19 500	0	0	19 500
Fond för yttre underhåll	-40 577	0	58 800	18 223
S:a bundet eget kapital	42 993	0	58 800	101 793
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 696 107	0	38 700	1 539 807
Årets resultat	-5 697 362	-5 697 362	-97 500	97 500
S:a ansamlad förlust	-4 118 855	-5 697 362	58 800	1 637 307
S:a eget kapital	-3 958 262	-5 697 362	0	1 739 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 697 362
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 578 507
summa balanserat resultat	-4 118 855

Styrelsen föreslår följande disposition:
reservering till fond för yttre underhåll
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

-77 400
77 023
-4 119 232

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	1 452 935	1 440 548
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 888	0
Summa rörelseintäkter		1 477 823	1 440 548
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 187 955	-750 832
Övriga externa kostnader	Not 5	-492 858	-31 812
Personalkostnader	Not 6	-216 783	-271 346
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-186 694	-186 688
Summa rörelsekostnader		-7 084 290	-1 240 677
RÖRELSERESULTAT		-5 606 467	199 871
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		268	1 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 163	-103 572
Summa finansiella poster		-90 895	-102 371
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 697 362	97 500
ÅRETS RESULTAT		-5 697 362	97 500

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 273 147	5 459 840
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 273 147	5 459 840
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 273 147	5 459 840
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60 949
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	892 062	116 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	62 940
Summa kortfristiga fordringar		892 062	240 637
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		41 347	729 892
Summa kassa och bank		41 347	729 892
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		933 409	970 529
SUMMA TILLGÅNGAR		6 206 556	6 430 370

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 070	64 070
Reservfond		19 500	19 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	77 023	18 223
Summa bundet eget kapital		160 593	101 793
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 578 507	1 539 807
Årets resultat		-5 697 362	97 500
Summa fritt eget kapital		-4 118 855	1 637 307
SUMMA EGET KAPITAL		-3 958 262	1 739 100
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 13	5 171 840	0
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 231 750	4 323 750
Summa långfristiga skulder		9 403 590	4 323 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	92 000	92 000
Leverantörsskulder		216 913	13 774
Övriga skulder		1 456	70 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	450 859	191 086
Summa kortfristiga skulder		761 228	367 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 206 556	6 430 370

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	5 år	5 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	21 år	21 år
Balkong/terrass	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 452 932	1 436 048
Överlåtelse/pantsättning	0	4 500
Öresutjämning	3	0
	1 452 935	1 440 548

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	22 353	0
Övriga intäkter	2 535	0
	24 888	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 688
	Gård	1 743	0
	Förbrukningsmateriel	157	3 433
		1 900	8 120
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	74 887
	VVS	2 094	0
		2 094	74 887
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	5 399 000	0
		5 399 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	42 571	35 894
	Värme	360 281	305 083
	Vatten	91 461	118 754
	Sophämtning/renhållning	60 537	48 300
		554 851	508 031
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 592	37 675
	Kabel-TV	71 787	71 684
		111 379	109 359
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	118 732	50 435
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 187 955	750 832

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	921	1 228
	Övriga förluster	0	307
	Föreningskostnader	8 750	5 500
	Fritids- och trivselkostnader	1 592	0
	Förvaltningsarvode	53 489	0
	Förvaltningsarvoden övriga	21 144	0
	Administration	125 845	7 709
	Konsultarvode	271 251	0
	Föreningsavgifter	4 436	5 430
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 430	0
	Övriga driftskostnader	0	11 638
		492 858	31 812

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 499	77 997
	Löner	86 765	132 129
	Sociala kostnader	70 519	61 220
		216 783	271 346

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	37 000	37 000
	Förbättringar	149 694	149 694
	Maskiner	0	-6
		186 694	186 688
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 994 034	6 994 034
	Utgående anskaffningsvärde	6 994 034	6 994 034
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 534 194	-1 347 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-186 694	-186 694
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 720 887	-1 534 194
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 273 147	5 459 840
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	146 000	146 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 000 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark	10 800 000	6 000 000
		25 800 000	19 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 800 000	19 600 000
		25 800 000	19 600 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 844	38 844
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 844	38 844
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 844	-38 850
	Årets avskrivningar enligt plan	0	6
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 844	-38 844
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31		
	Skattekonto	0	1 193		
	Skattefordran	1 124	3 113		
	Klientmedel hos SBC	890 721	102 930		
	Fordringar	217	9 512		
		892 062	116 748		
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31		
	Förutbetalda kostnader	0	62 940		
		0	62 940		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31		
	Vid årets början	18 223	18 223		
	Reservering enligt stadgar	0	0		
	Reservering enligt stämmobeslut	58 800	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	77 023	18 223		
Not 13	BYGGNADSKREDITIV	2016-12-31	2015-12-31		
	Beviljad kredit	5 900 000	0		
	Utnyttjat kreditbelopp	5 171 840	0		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag	
	Danske Bank	0,000 %	0	1 192 000	Löst
	Danske Bank	0,000 %	0	561 250	Löst
	Danske Bank	0,000 %	0	162 500	Löst
	Danske Bank	0,000 %	0	1 100 000	Löst
	Danske Bank	0,000 %	0	1 400 000	Löst
	Danske Bank	1,200 %	4 323 750	0	2019-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		4 323 750	4 415 750	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-92 000	-92 000	
			4 231 750	4 323 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 863 750 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2016-12-31

10 247 000

2015-12-31

4 907 000

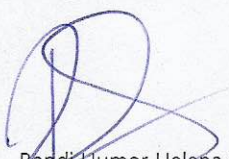
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren har styrelsen påbörjat planeringen för underhåll av fastighetens yttre källartrappor.

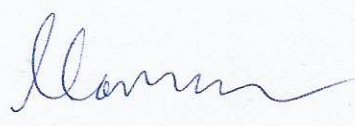
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	69 498	7 500
	Sociala avgifter	21 836	2 357
	Ränta	378	467
	Förutbetalda avgifter o hyror	112 647	180 763
	Upplupna kostnader fasad	246 500	0
		450 859	191 086

Styrelsens underskrifter

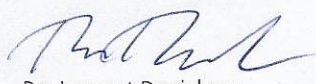
MALMÖ den 25,4 2017



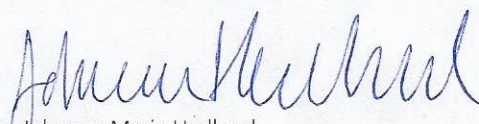
Randi Humor Helena Svedberg
Ordförande



Elin Clara Marie Lindström
Vice ordförande

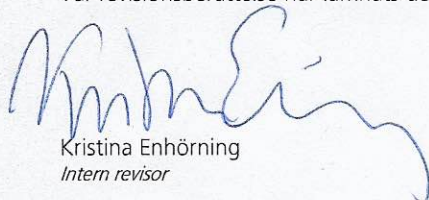


Per Lennart Danielsson
Ledamot

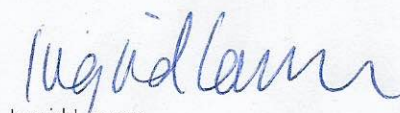


Johanna Maria Hedlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25,4 2017



Kristina Enhörning
Intern revisor



Ingrid Larsson
Intern revisor

Revisionsberättelse för år 2016

Undertecknade som vid 2016 års föreningsstämma utsetts att granska Brf Eslövsgårdens räkenskaper samt styrelsens förvaltning för år 2016 lämnar följande revisionsberättelse.

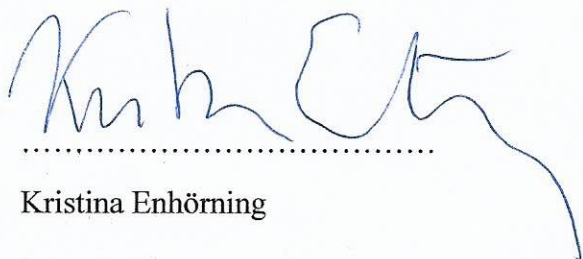
Vi har granskat årsredovisningen, tagit del av räkenskaper, protokoll och andra handlingar som informerar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Föreningens räkenskaper som förts av Sveriges Bostadstätts Centrum (SBC) är förda med ordning och noggrannhet.

Den utförda revisionen har inte gett anledning till anmärkning och därför tillstyrker vi

- att årsredovisningens balansräkning fastställs
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2016 års förvaltning
- att årets resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Malmö den 25 april.....2017


.....
Kristina Enhörning


.....
Ingrid Larsson