

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hammaren

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 2016 och 2030.
- 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.
- 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 2006-07-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2013-09-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Malin Hanna Katrin Ahnlund	Ledamot
Saif al Mobarek	Ledamot
Clara I C Himmelstad Annermalm	Ledamot
Mikael Karl Gustav Johansson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Björn Bengtsson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------------	------------------	------------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-20.

Extra föreningsstämma hölls 2016-03-14. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sågen 5	2006	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 1 flerbostadshus.

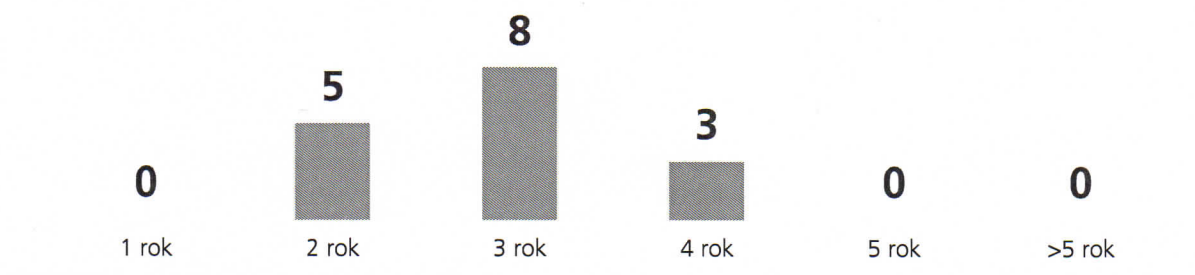
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 453 m², varav 1 444 m² utgör lägenhetsyta och 9 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

9m lokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030.

Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tryckkärl	2016	Radiatorsidan
Installation av Bauer vattenreningssystem	2016	Radiator- och tappvatten
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nytt porttelefonisystem	2017	
Byte av ytterdörrar	2017	
Renovering av trapphus	2017	
Tvättstuga	2020	
Stambyte	2021	Ev. Relining
Hiss	2022	Total Renovering, inkl. byte av hisskorg
Fönster Gatufasad	2022	Byte samtliga fönster
Balkonger	2022	6 balkonger. Total renovering
Fönster Gårdsfasader	2025	Byte samtliga fönster

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

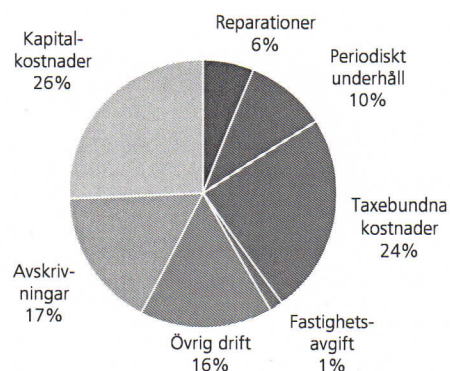
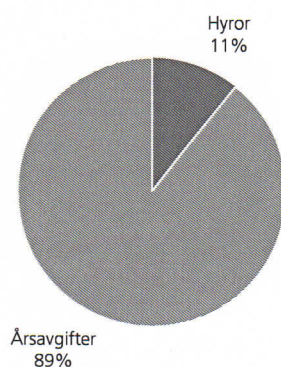
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Lars Hansson i Skåne

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	963 369	951 828
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 020 187	1 028 432
Finansiella intäkter	61	191
Minskning kortfristiga fordringar	620	394
Ökning av kortfristiga skulder	46 401	16 708
	1 067 269	1 045 725
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	721 360	660 501
Finansiella kostnader	320 906	373 683
	1 042 266	1 034 184
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	988 372	963 369
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	25 003	11 541

*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

- 2016-01-13 Installation Bauer vattenreningssystem.
Tappvattensidan och Radiatorsidan.
- 2016-01 Brandvarnare installerade längst upp i varje trapphus och på vind.
Brandsläckare & brandfilt installerade i varje trapphus och på vind.
- 2016-04 Kaninstängsel uppsatt emot de andra gårdarna. Tack vare detta växer nu vassen normalt igen.
Innan blev den uppäten innan den kom upp.
- 2016-06-08 OVK genomförd, underkänd.
- 2016-07-07 Fixerade lås i dörr till cykelport med 1 liten skruv. Nu låser dörren ordentligt igen.
Kostnad 1 kr
- 2016-07-14 Sagt upp Bixia som el-leverantör. Vi hade ett tidigare ett anvisningsavtal, 56.7 öre/kWh, dyrt !
Uppsägning gäller ifrån 2016-07-31
- 2016-07-14 E.on nytt elhandelsavtal. Vindkraft enbart, 3 år bundet 37.1 öre/kWh. Start 2016-07-14
- 2016-07-14 Elementkontroll fortgick.
- 2016-08-31 Omförhandlat lån SEB 90 dagar, ny räntesats: 0.7%.
- 2016-09-27 Nya parkeringslinjer för cyklar målade i cykelgång.
IL recycling kommer nu lättare ut med sopcontainrar.
- 2016-10 Omförhandlat avtal med IL-Recycling. Billigare tömning av återvinningskärl.
- 2016-10-24 Rengöring av ventilationssystem. Ny OVK bokad till januari 2017.
- 2016-11 Avtal med E.on. Service-avtal för fjärrvärme, värmeväxlare, pumpar, ventiler etc.
- 2016-11 Byta av 1 läckande element i lgh 1201, trapphus.A.
- 2016-11-19 Höstens tur till Sysav. 2 antal cyklar, diverse annat material ifrån medlemmar, material ifrån vinden,
material ifrån miljörum.
- 2016-12 El-ledningar omdragna i källare A. Tidigare ledningar var inte kod, brandfarligt. Ny el till ventilation.
Ny belysning. Allmän uppgradering av el-central.
- 2016-12-01 Gruppavtal med ComHem signerat. Start 2017-01-01
- 2016-12 Nya batterier i brandvarnare (trapphus & vind)

Pågående arbete:

Offert för renovering/byte av

- Ytterdörrar
- Porttelefoni
- Trapphus

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	678	728	714	699
Hyror/m ² hyresrättsyta	969	567	566	631
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 472	10 169	10 169	10 169
Elkostnad/m ² totalyta	33	36	34	31
Värmekostnad/m ² totalyta	125	125	86	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	23	24	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	221	257	265	262
Soliditet (%)	57	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-231	-214	-266	-216
Nettoomsättning (tkr)	1 020	1 028	1 009	1 003

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 444 m² bostäder och 9 m² lokaler.

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	18 236 416	0	0	18 236 416
Fond för yttre underhåll	222 363	70 377	-81 750	233 736
S:a bundet eget kapital	18 458 779	70 377	-81 750	18 470 152
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-885 946	-70 377	-132 420	-683 149
Årets resultat	-230 627	-230 627	214 170	-214 170
S:a ansamlad förlust	-1 116 573	-301 004	81 750	-897 319
S:a eget kapital	17 342 206	-230 627	0	17 572 833

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-230 627
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-815 569
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 377
summa balanserat resultat	-1 116 573

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	123 988
	-992 585

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	1 020 187	1 028 432
Summa rörelseintäkter		1 020 187	1 028 432
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-653 343	-595 961
Övriga externa kostnader	Not 4	-68 017	-64 540
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-208 609	-208 609
Summa rörelsekostnader		-929 969	-869 110
RÖRELSERESULTAT		90 218	159 322
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	191
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 906	-373 683
Summa finansiella poster		-320 845	-373 492
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-230 627	-214 170
ÅRETS RESULTAT		-230 627	-214 170

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 6	29 230 860	29 439 469
Summa materiella anläggningstillgångar	29 230 860	29 439 469
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	29 230 860	29 439 469
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	989 501	965 118
Summa kortfristiga fordringar	989 501	965 118
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	989 501	965 118
SUMMA TILLGÅNGAR	30 220 361	30 404 587

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 236 416	18 236 416
Fond för yttre underhåll	Not 8	222 363	233 736
Summa bundet eget kapital		18 458 779	18 470 152
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-885 946	-683 149
Årets resultat		-230 627	-214 170
Summa fritt eget kapital		-1 116 573	-897 319
SUMMA EGET KAPITAL		17 342 206	17 572 833
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	12 711 559	12 711 559
Summa långfristiga skulder		12 711 559	12 711 559
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		86 111	30 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	80 485	90 014
Summa kortfristiga skulder		166 596	120 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 220 361	30 404 587

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	909 762	909 762
Hyror bostäder	107 591	107 591
Hyror lokaler	0	7 496
Hyror förråd	1 800	2 550
Kabel-TV intäkter	1 020	1 020
Öresutjämning	14	13
	1 020 187	1 028 432

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	55 714	55 657
	Fastighetsskötsel beställning	6 396	20 912
	Snöröjning/sandning	8 150	1 625
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 750	0
	Hissbesiktning	1 673	1 490
	Gård	845	3 373
	Serviceavtal	1 751	2 198
	Förbrukningsmateriel	410	0
	Brandskydd	0	1 194
	Fordon	199	0
		83 888	86 449
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	11 598
	Entré/trapphus	0	407
	Lås	2 949	0
	VVS	32 585	4 259
	Elinstallationer	40 423	0
	Hiss	1 760	45 919
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 900
		77 717	64 083
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	108 988	0
	Ventilation	15 000	0
	Mark/gård/utemiljö	0	81 750
		123 988	81 750
	Taxebundna kostnader		
	El	47 928	51 651
	Värme	182 136	180 911
	Vatten	37 721	33 855
	Sophämtning/renhållning	31 194	30 306
		298 979	296 723
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 589	25 865
	Kabel-TV	21 304	20 853
		47 893	46 718
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 878	20 238
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	653 343	595 961

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	2 758	0
	Tele- och datakommunikation	4 090	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	14 063
	Föreningskostnader	0	329
	Förvaltningsarvode	40 115	38 512
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
	Administration	2 599	2 618
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 080	4 080
		68 017	64 540
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	137 948	137 948
	Förbättringar	70 661	70 661
		208 609	208 609
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 360 784	30 360 784
	Utgående anskaffningsvärde	30 360 784	30 360 784
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-921 315	-712 706
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 609	-208 609
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 129 924	-921 315
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 230 860	29 439 469
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 061 702	13 061 702
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 235 000	11 835 000
	Taxeringsvärde mark	11 224 000	9 800 000
		23 459 000	21 635 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 400 000	21 600 000
	Lokaler	59 000	35 000
		23 459 000	21 635 000

Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	986	966
	Skattefordran	143	783
	Klientmedel hos SBC	988 372	963 369
		989 501	965 118

Not 8	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	233 736	168 831
	Reservering enligt stadgar	70 377	64 905
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-81 750	0
	Vid årets slut	222 363	233 736

Not 9	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	SEB	0,580 %	1 124 000	1 124 000	2017-09-28
	SEB	3,010 %	3 250 000	3 250 000	2017-06-28
	SEB	0,380 %	3 087 559	3 087 559	2017-09-28
	SEB	3,180 %	3 250 000	3 250 000	2017-12-28
	SEB	1,700 %	1 500 000	1 500 000	2019-12-28
	SEB	1,700 %	500 000	500 000	2019-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		12 711 559	12 711 559	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			12 711 559	12 711 559	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 711 559 kr.

Not 10 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2016-12-31

19 295 000

2015-12-31

19 295 000

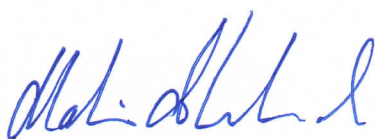
Not 11 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Renovering av trapphus - 2017
- Byte av ytterdörrar - 2017
- Byte av porttelefoni - 2017
- Renovering av tvättstuga - 2020
- Stambyte/Relining - 2021
- Renovering av hiss - total - 2022
- Renovering balkonger - 2022
- Fönster Gatufasad - 2022
- Fönster Gårdsfasader - 2025

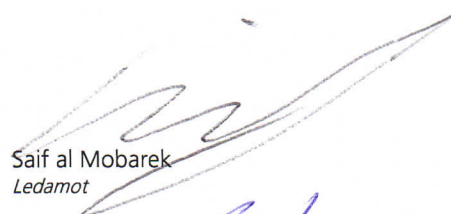
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	2 354	3 114
	Förskottsbetalda avgifter o hyror	78 131	86 900
		80 485	90 014

Styrelsens underskrifter

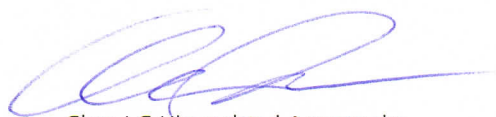
MALMÖ den 15 / 2 2017



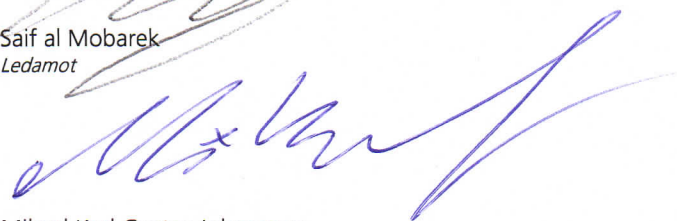
Malin Hanna Katrin Ahnlund
Ledamot



Saif al Mobarek
Ledamot



Clara I C Himmelstad Annermalm
Ledamot



Mikael Karl Gustav Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor