

Brf Herrestad 7
Org nr 769608-8850

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

ABF TR
JK KL

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning

Hampus Lindén	Ordförande
Helén Karlsson	V. Ordförande
Martin Pålsson	Ledamot (avgått under året)
Anna Bohm Fraser	Kassör
Bo Söderberg	Sekretärare
Inga Lepenica	Suppleant (avgått under året)
Martin Hjort	Suppleant
Rasmus Rydberg	Suppleant (avgått under året)
Eric Österberg	Suppleant
Jimmi Lindgren	Suppleant

Revisor

Ernst & Young AB

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-03.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten, varav ett konstituerande.

Fastighet och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Herrestad 7 i Malmö som är belägen med adresserna Östra Kristinelundsvägen 8A-B och Fågelbacksgatan 27 A-B.

Fastigheten består av 55 lägenheter och 2 lokaler.
Ytorna är fördelade enligt följande: BOA: 3047 kvm
LOA: 217 kvm

Av föreningens 55 lägenheter är 51 stycken upplåtna med bostadsrätt och 3 stycken med hyresrätt. 1 lägenhet renoveras inför försäljning. Under året har 1 (1) upplåtelse skett. Under året har 12 (10) stycken överlåtelser skett.

Föreningen har 6 st parkeringsplatser tillhörande fastigheten.

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning. Den tekniska förvaltningen har utförts av Cymko Förvaltning AB.

ABF KK
BS HL

Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Länsförsäkringar.

Underhåll och drift

E.ON är leverantör av fjärrvärme och el till fastigheten.

Investeringar

Föreningen har gjort följande investeringar:

- Nya maskiner i tvättstugan	påbörjat 2009	slutfört 2009
- Takrenovering	påbörjat 2009	slutfört 2009
- Miljöhus	påbörjat 2009	slutfört 2011
- Nya vattenstammar	påbörjat 2010	slutfört 2010
- Nya elstammar	påbörjat 2010	slutfört 2010
- Relining avloppsstammar	påbörjat 2011	slutfört 2011
- Säkerhetsdörrar	påbörjat 2012	slutfört 2012
- Nya entréer	påbörjat 2012	slutfört 2012
- Målning trapphus	påbörjat 2012	slutfört 2012

Ekonomi

Föreningen har stabil ekonomi och ett positivt kassaflöde. Omsättning av låneportföljen till lägre räntor har sänkt föreningens kapitalkostnader.

Upplåtelser av tidigare hyresrätter medför ett ökat positivt kassaflöde och goda möjligheter att möta kommande års renoveringsbehov enligt föreningens underhållsplan.

Fierårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	2 404	2 464	2 476	2 226
Resultat efter finansiella poster	tkr	113	412	136	-254
Soliditet	%	50,6	48,8	46,5	43,4

Förändring i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	14 356 488	6 096 963	1 660 225	-893 339	412 040	21 632 377
Insats	320 856	-	-	-	-	320 856
Upplåtelseavgift	-	1 142 154	-	-	-	1 142 154
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:						
Avsättning till underhållsfond			99 990	-99 990		-
Balanseras i ny räkning				412 040	-412 040	-
Årets resultat					113 024	113 024
Belopp vid årets utgång	<u>14 677 344</u>	<u>7 239 117</u>	<u>1 760 215</u>	<u>-581 289</u>	<u>113 024</u>	<u>23 208 411</u>

8

ABF
PS
HK
HL

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-581 289
Årets resultat	113 024
Totalt	<u>-468 265</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar
i ny räkning balanseras

144 525
<u>-612 790</u>
<u>-468 265</u>

8

ABF HK
B7 HL

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 404 216	2 463 686
Summa rörelseintäkter		2 404 216	2 463 686
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-150 379	-95 467
Personalkostnader	4	-57 609	-58 350
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-523 476	-523 476
Övriga rörelsekostnader	5	-1 271 630	-1 043 159
Summa rörelsekostnader		-2 003 094	-1 720 452
Rörelseresultat		401 122	743 234
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 098	-331 194
Summa finansiella poster		-288 098	-331 194
Resultat efter finansiella poster		113 024	412 040
Årets resultat		113 024	412 040

8

AKF HK
JS HL

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	40 431 359	40 954 835
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>40 431 359</u>	<u>40 954 835</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 431 359</u>	<u>40 954 835</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 615	62 678
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>69 619</u>	<u>62 682</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		5 360 820	3 305 042
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 360 820</u>	<u>3 305 042</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 430 439</u>	<u>3 367 724</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>45 861 798</u>	<u>44 322 559</u>

8

ABF TR
D H

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		14 677 344	14 356 488
Upplåtelseavgifter		7 239 117	6 096 963
Underhållsfond		1 760 215	1 660 225
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>23 676 676</u>	<u>22 113 676</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-581 290	-893 339
Årets resultat		113 024	412 040
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-468 266</u>	<u>-481 299</u>
Summa eget kapital		<u>23 208 410</u>	<u>21 632 377</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	22 182 798	22 295 929
Summa långfristiga skulder		<u>22 182 798</u>	<u>22 295 929</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		23 700	23 700
Leverantörsskulder		89 466	60 562
Skatteskulder		4 683	4 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		352 741	305 106
Summa kortfristiga skulder		<u>470 590</u>	<u>394 253</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>45 861 798</u>	<u>44 322 559</u>

8

ABF TR
PS H

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark 71 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter	1 917 435	1 876 546
Bostäder hyror	237 808	354 132
Lokaler hyror	207 618	184 346
Garagehyror	24 850	25 200
Kabel-TV	3 485	5 270
Övriga intäkter	13 020	18 192
Totalt	<u>2 404 216</u>	<u>2 463 686</u>

8

ABF MK
D LL

Not 3 Övriga externa kostnader


	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Administration	6 448	6 090
Bankkostnader	2 401	2 401
Bevakning	2 484	8 292
Ekonomisk förvaltning	62 736	62 736
Revisionsarvode	15 156	15 125
Övrigt	4 686	823
Konsultarvoden	56 468	-
Total	<u>150 379</u>	<u>95 467</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Sociala avgifter	13 309	13 950
Styrelsearvode	44 300	44 400
Totalt	<u>57 609</u>	<u>58 350</u>

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Bredband	95 040	95 040
Uppvärmning	315 059	283 612
Fastighetsförsäkring	32 008	33 628
Teknisk förvaltning	103 476	100 453
Renhållning	104 144	93 341
Gångbanerenhållning	5 351	9 319
Reparationer, inre allmänt	70 615	6 657
Reparationer, yttre allmänt	32 910	12 965
Reparationer, bostäder	1 493	29 714
Reparationer, lokaler	193 901	6 016
Vattenskada	-24 217	62 232
Fastighetsskatt	83 490	83 315
El	52 282	43 207



 KBF TRK
 AS HL

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Markytor, underhåll	38 082	23 887
Kabel-TV	46 564	46 564
Vatten och avlopp	107 492	96 675
Övriga externa rörelsekostnader	13 941	16 535
Totalt	<u>1 271 631</u>	<u>1 043 160</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	34 301 393	34 301 393
Ingående anskaffningsvärden, mark	10 593 246	10 593 246
Utgående anskaffningsvärden	44 894 639	44 894 639
Ingående avskrivningar	-3 939 804	-3 416 328
- Årets avskrivningar	-523 476	-523 476
Utgående avskrivningar	-4 463 280	-3 939 804
Redovisat värde	<u>40 431 359</u>	<u>40 954 835</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 133 000	26 053 000
Taxeringsvärde mark	23 042 000	15 842 000
Totalt	<u>48 175 000</u>	<u>41 895 000</u>

8

ABF HK
RJ LH


Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	1,12	2017-06-12	5 230 685	5 258 685
SBAB	1,45	2018-02-19	6 831 695	6 868 006
SBAB	1,35	2018-02-19	2 979 667	2 991 642
SBAB	1,35	2018-02-19	1 986 905	1 994 612
SBAB	1,35	2018-02-19	982 500	992 500
SBAB	1,38	2018-02-19	4 171 346	4 190 484
Totalt			22 182 798	22 295 929

Not 8 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser


	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsinteckning	24 494 000	24 494 000
Total	<u>24 494 000</u>	<u>24 494 000</u>

Malmö 2017-04-25

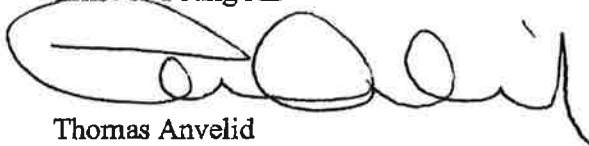

Hampus Lindén


Helén Karlsson


Bo Söderberg


Anna Bohm Fraser

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-02
Ernst & Young AB


Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

