

Årsredovisning

Bostadsföreningen Hemfrid

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 2018 och 2028.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Oda 9 i Malmö Stad samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter år medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden och med tryggad besittningsrätt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1925-06-06. Nuvarande stadgar registrerades 2005-04-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Styrelsen

Anna Axelsson	Ledamot	T.o.m. 2017-05-23
Robert Ek	Ledamot	
Margareta Ericsson Elleby	Ledamot	
Inge Gullander	Ledamot	
Margareta Pettersson	Ledamot	
Carl-Marcus Schultz	Ledamot	T.o.m. 2017-05-23
Hans Erik Emil Segerstein	Ledamot	
Peter Andersson	Suppleant	T.o.m. 2017-05-23
Sabina Andrén	Suppleant	T.o.m. 2017-05-23
Anders Enjin	Suppleant	
Sabrija Halimanovic	Suppleant	
Damir Sabani	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Inge Gullander, Margareta Pettersson, Damir Sabani och Hans Erik Emil Segerstein.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Thomas Anvelid	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Ulla Åkesson	Ordinarie Intern	
Roger Appelqvist	Ordinarie Intern	
Emma Kritzberg	Suppleant Intern	

Valberedning

Carl Arvidsson	Sammanställande
Mina Ezzidden	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-29 för fastställande av pris och rutiner för tilläggsupplåtelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ÖDA 9	1925	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

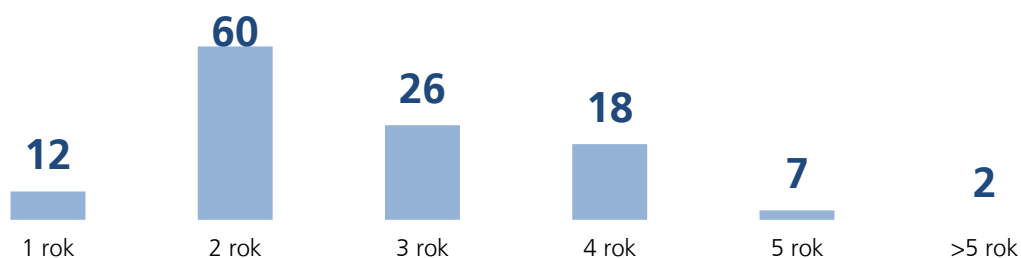
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 906 m², varav 8 906 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen omfattar 125 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsrum
Hobbyrum
Badrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdateras löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2018	2018 - 2020
Fasadbelysning	2018	
Målning vindsutrymmen	2018	
Fönstermålning	2018	En fasad målas per år
Renovering av gemensamt badrum	2018	
Balkonger	2018	
Pannrummet	2019	Renovering
Asfaltering innergård	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Lars Hansson i Skåne AB
Bredband	Ownit AB
Kabel-TV	Canal Digital AB

Föreningens ekonomi

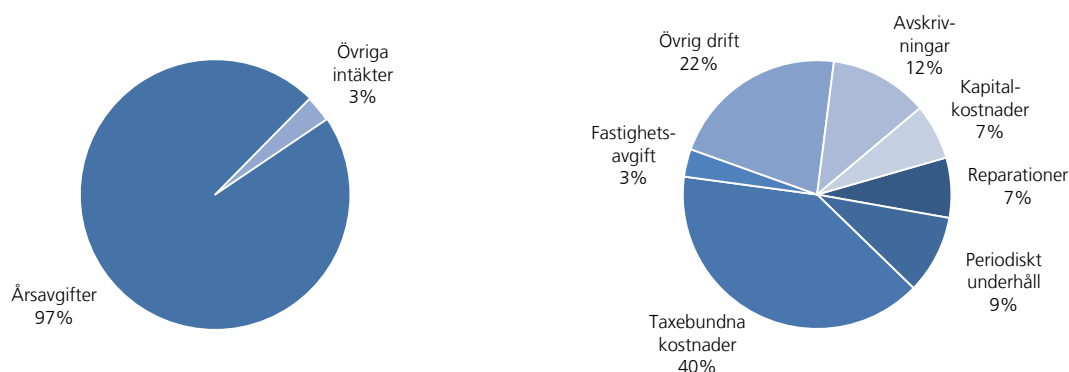
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 538 901	2 320 403
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 816 476	5 591 364
Finansiella intäkter	363	672
Minskning kortfristiga fordringar	10 206	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	143 561
	5 827 045	5 735 597
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 901 172	4 093 093
Finansiella kostnader	322 750	379 813
Ökning av materiella anläggningstillgångar	35 875	41 125
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 830
Minskning av långfristiga skulder	0	1 238
Minskning av kortfristiga skulder	14 242	0
	4 274 039	4 517 099
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 091 907	3 538 901
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 553 006	1 218 498

*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

Föreningen har hållit två "gårdsfixardagar" då medlemmarna hjälpts åt att röja vindar och källare, hanterat utemöbler, rensat cykelställ och lekplats. Träffarna avslutades med enkel buffé vid grillplatsen.

Föreningen arrangerade som vanligt en julfest där gårdens gran kläddes och restes med gemensamma krafter. Även denna avslutas med en buffé, nu med jultema.

En gasläcka uppstod i samband med renoveringsarbete för en lägenhet. Eftersom gasanläggningen är nästan 100 år gammal, gick det inte att på ett bra sätt reparera läckorna. 17 lägenheter var berörda, där vi konverterade till EI.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 125 st
Överlåtelser under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 170
Tillkommande medlemmar: 29
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 178

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsyta	629	605	582	565
Lån/m ² bostadsyta	1 957	1 957	1 957	1 957
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	13	10
Värmekostnad/m ² totalyta	150	144	145	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	29	28	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	43	50	59
Soliditet (%)	11	6	4	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 023	563	21	-365
Nettoomsättning (tkr)	5 791	5 571	5 361	5 159

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 906 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	323 407	0	0	323 407
Reservfond	117 128	10 648	0	106 480
Fond för yttre underhåll	1 011 900	1 011 900	-553 198	553 198
S:a bundet eget kapital	1 452 435	1 022 548	-553 198	983 085
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-207 733	-1 022 548	1 116 076	-301 260
Årets resultat	1 022 548	1 022 548	-562 878	562 878
S:a fritt eget kapital	814 815	0	553 198	261 617
S:a eget kapital	2 267 250	1 022 548	0	1 244 702

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 022 548
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	804 167
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 011 900
summa balanserat resultat	814 815

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

452 500
1 267 315

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	5 791 293	5 570 657
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 183	20 707
Summa rörelseintäkter		5 816 476	5 591 364
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 620 041	-3 811 451
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 875	-181 536
Personalkostnader	Not 6	-108 256	-100 106
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-570 369	-556 252
Summa rörelsekostnader		-4 471 541	-4 649 345
RÖRELSERESULTAT		1 344 935	942 019
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		363	672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 750	-379 813
Summa finansiella poster		-322 387	-379 141
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 022 548	562 878
ÅRETS RESULTAT		1 022 548	562 878

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 443 610	15 991 867
Maskiner och inventarier	Not 9	61 512	47 749
Summa materiella anläggningstillgångar	15 505 123	16 039 617	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 505 123	16 039 617	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	10	4 686	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 098 974	3 552 519
Summa kortfristiga fordringar	5 098 984	3 557 205	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	1 021	0	
Summa kassa och bank	1 021	0	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 100 005	3 557 205	
SUMMA TILLGÅNGAR	20 605 128	19 596 821	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		323 407	323 407
Reservfond		117 128	106 480
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 011 900	553 198
Summa bundet eget kapital		1 452 435	983 085
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-207 733	-301 260
Årets resultat		1 022 548	562 878
Summa fritt eget kapital		814 815	261 617
SUMMA EGET KAPITAL		2 267 250	1 244 702
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 424 798	17 424 798
Summa långfristiga skulder		17 424 798	17 424 798
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		393 155	408 523
Skatteskulder		154	0
Övriga skulder		10 413	10 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	509 357	508 385
Summa kortfristiga skulder		913 079	927 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 605 128	19 596 821

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	5, 20 & 40 år	5, 20 & 40 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	5 605 520	5 390 744
Hyror lokaler	27 150	30 450
Bredbandsintäkter	139 080	138 890
Gästlägenhet	19 495	10 526
Öresutjämning	48	47
	5 791 293	5 570 657

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	22 788	17 885
Övriga intäkter	2 395	2 822
	25 183	20 707

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	398 614	389 512
	Fastighetsskötsel beställning	11 989	32 941
	Snöröjning/sandning	16 240	24 888
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 523
	Sophantering	0	6 266
	Gård	9 755	6 919
	Serviceavtal	7 623	14 862
	Förbrukningsmateriel	14 581	6 001
	Brandskydd	0	25 619
	Fordon	0	7 750
		458 802	517 281
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	28 294	0
	Brf Lägenheter	57 347	0
	Tvättstuga	18 838	4 470
	Entré/trapphus	34 612	13 880
	Lås	8 307	9 622
	VVS	83 937	11 935
	Ventilation	0	1 500
	Elinstallationer	39 359	7 028
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 935	0
	Tak	0	10 271
	Fasad	5 791	0
	Fönster	0	2 155
	Balkonger/altaner	990	0
	Skador/klotter/skadegörelse	42 739	0
	Vattenskada	21 076	102 881
		343 225	163 742
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	451 250
	Elinstallationer	0	53 285
	Fönster	452 500	340 625
		452 500	845 160
	Taxebundna kostnader		
	El	130 171	122 096
	Värme	1 339 086	1 280 689
	Vatten	263 511	257 359
	Sophämtning/renhållning	177 817	177 930
		1 910 585	1 838 074
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 354	76 825
	Kabel-TV	78 380	77 861
	Bredband	139 080	139 080
		295 814	293 766
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	159 115	153 428
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 620 041	3 811 451

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	1 192	272
	Juridiska åtgärder	3 575	35 500
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Övriga förluster	0	50
	Revisionsarvode extern revisor	13 600	12 975
	Föreningskostnader	3 721	1 937
	Fritids- och trivselkostnader	1 167	436
	Förvaltningsarvode	105 966	103 130
	Administration	8 349	2 529
	Korttidsinventarier	25 750	639
	Konsultarvode	1 725	15 813
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 830	7 830
		172 875	181 536

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	84 247	77 997
	Sociala kostnader	24 009	22 109
		108 256	100 106

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	64 949	64 949
	Förbättringar	483 308	483 308
	Maskiner	14 802	685
	Inventarier	7 310	7 310
		570 369	556 252

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 295 382	22 295 382
	Utgående anskaffningsvärde	22 295 382	22 295 382
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 303 515	-5 755 258
	Årets avskrivningar enligt plan	-548 257	-548 257
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 851 772	-6 303 515
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 443 610	15 991 867
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde mark	44 000 000	44 000 000
		101 000 000	101 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	101 000 000	101 000 000
		101 000 000	101 000 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 675	36 550
	Nyanskaffningar	35 875	41 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	113 550	77 675
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 926	-21 930
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 111	-7 995
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-52 037	-29 925
	Redovisat restvärde vid årets slut	61 513	47 750
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	8 088	8 085
	Skattefordran	0	5 533
	Klientmedel hos SBC	5 090 886	3 538 901
		5 098 974	3 552 519

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	553 198	12 661
	Reservering enligt stadgar	1 011 900	553 197
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-553 198	-12 660
	Vid årets slut	1 011 900	553 198

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Handelsbanken	4,050 %	6 000 000	6 000 000
	Nordea	0,700 %	11 424 798	11 424 798
	Summa skulder till kreditinstitut		17 424 798	17 424 798
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			17 424 798	17 424 798

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 424 798 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	50 000	43 750
	Sociala avgifter	15 700	13 750
	Ränta	13 107	13 329
	Avgifter och hyror	430 550	437 556
		509 357	508 385

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Målningsarbete på vindarna.
	Upphandling av balkongrenovering.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2018

Robert Ek
Ledamot

Margareta Ericsson Elleby
Ledamot

Inge Gullander
Ledamot

Margareta Pettersson
Ledamot

Hans Erik Emil Segerstein
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Roger Appelqvist
Intern revisor

Ulla Åkesson
Intern revisor