

BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN ÖSTERVÄRN UPA

Org.nr. 738200-0524

ÅRSREDOVISNING

2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östervärn UPA får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

Årsredovisningen omfattar

- 2 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- 4 RESULTATRÄKNING
- 5 BALANSRÄKNING
- 7 NOTER
- 9 UNDERSKRIFTER

BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN ÖSTERVÄRN UPA

Org.nr. 738200-0524

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Musketören 3, vilken innehåller 18 bostadsrättslägenheter och 1 lokal.

Bostadsrättsföreningens säte är Kristianstad.

Medlemsinformation

Föreningens styrelse har under året varit följande:

Thomas Fehrm, ordförande
Kristian Törnkvist, sekreterare
Jack Olsson (-2017-07-18), kassör
Birgit-marie Möller (2017-07-18-), kassör
Ingelöf Oredsson, ledarmot
Ann-Louise Rosvall (2017-07-18-), Ledarmot
Ann-Louise Rosvall (-2017-07-18), Suppleant
Bengt Törnkvist (2017-07-18-), Suppleant

Föreningens fastighet, nr 3 i kvarteret Musketören, har för året 2017 haft ett taxeringsvärde på 10 529 000:-, varav för tomten 3 190 000:-.

Brandförsäkring: Fullvärdesförsäkring

Omsättningen uppgick till 674 733:-.

Trappstädning samt trädgårdsskötsel har under året sköts av Samhall AB.

En vår- och en höststäddag har hållits då vi städat våra gemensamma utrymme.

Under året har värmecirkulationspumpen bytts.

Ny mangel till tvättstugan har inköpts.

Ett avtal för ekonomiskförvaltning av föreningen har undertecknats med Riksbyggen

Avtalet börjar gälla 2018-01-01.

Lokalen i källaren har sedan 2017-05-01 hyrts ut till Kristianstads spelförening.

Oskar Edlund övertog lgh 2 den 1 juli.

Bengt och Inga-Lena Törnkvist övertog lgh 10 den 10 juli.

Kajsa Nilsson/Benjamin Christiansson övertog lgh 8 den 17 augusti.

Johan Falk övertog lgh 4 den 16 Oktober.

Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna och hoppas att de ska trivas i föreningen.

Thomas Fehrm ordförande.

BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN ÖSTERVÄRN UPA

Org.nr. 738200-0524

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	674 733	641 829	641 689	658 697
Resultat efter finansiella poster	32 479	-224 025	12 222	68 526
Soliditet (%)	93,86	93,23	92,03	91,27

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhållsfo nd	Uppskrivn.- fond	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	23 000	105 831	8 903 130	29 380	1 074 784
Ianspråktagande för yttre underhåll	0	-105 831	0	0	105 831
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Förändring uppskrivningsfond	0	0	41 499	0	68 757
Avstättning till yttre underhållsfond	0	31 587	0	0	-31 587
Årets resultat					32 479
Belopp vid årets utgång	23 000	31 587	8 944 629	29 380	1 250 264

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 217 785
Årets resultat	32 479
	1 250 264

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhållsfond	31 587
Balanseras i ny räkning	1 218 677
	1 250 264

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	674 733	641 829
Övriga rörelseintäkter		0	8 050
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>674 733</u>	<u>649 879</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-454 343	-680 868
Övriga externa kostnader		-28 153	-33 444
Personalkostnader	3	-35 332	-37 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-110 256	-107 301
Summa rörelsekostnader		<u>-628 084</u>	<u>-858 999</u>
Rörelseresultat		46 649	-209 120
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	23
Räntekostnader		-14 170	-14 928
Summa finansiella poster		<u>-14 170</u>	<u>-14 905</u>
Resultat efter finansiella poster		32 479	-224 025
Resultat före skatt		32 479	-224 025
Årets resultat		32 479	-224 025

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	10 529 000	10 529 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 529 000	10 529 000

Summa anläggningstillgångar		10 529 000	10 529 000
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	23 638	13 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 887	16 837
Summa kortfristiga fordringar	40 525	30 122

Kassa och bank

Kassa och bank	381 694	312 942
Summa kassa och bank	381 694	312 942

Summa omsättningstillgångar	422 219	343 064
------------------------------------	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR	10 951 219	10 872 064
-------------------------	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 000	23 000
Uppskrivningsfond	8 944 629	8 903 130
Reservfond	29 380	29 380
Fond för yttre underhåll	31 587	105 831
Summa bundet eget kapital	9 028 596	9 061 341

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 217 785	1 298 809
Årets resultat	32 479	-224 025
Summa fritt eget kapital	1 250 264	1 074 784

Summa eget kapital

10 278 860 10 136 125

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	512 390	558 730
Summa långfristiga skulder	512 390	558 730

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	46 340	46 340
Leverantörsskulder	56 368	57 261
Skatteskulder	310	0
Övriga skulder	13 333	15 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 618	58 536
Summa kortfristiga skulder	159 969	177 209

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 951 219 10 872 064

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	25-100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Medlemsavgifter bostäder	649 663	640 749
Hyror från p-platser	1 070	1 080
Hyror från lokal	24 000	0
	<u>674 733</u>	<u>641 829</u>

Not 3 Medelantal anställda

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Medelantal anställda har varit	0,00	0,00

Not 4 Specifikation för fastighetskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
El för belysning	31 200	24 967
Värme	164 706	173 632
Städning och renhållning	73 672	44 728
Fastighetsförsäkringspremier	12 074	12 232
Vatten och avlopp	25 481	23 201
Trädgårdsskötsel	18 249	27 674
Reparation och underhåll av fastighet	55 428	305 261
Kabel-TV	31 096	30 528
Övriga fastighetskostnader	17 377	14 431
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	25 060	24 214
	<u>454 343</u>	<u>680 868</u>

BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN ÖSTERVÄRN UPA

Org.nr. 738200-0524

NOTER**Noter till balansräkningen**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Not 5 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	2 171 937	2 121 937
Inköp	0	50 000
Utgående anskaffningsvärden	2 171 937	2 171 937
Ingående avskrivningar	-546 067	-506 431
Årets avskrivningar	-41 499	-39 636
Utgående avskrivningar	-587 566	-546 067
Ingående uppskrivningar	8 903 130	7 684 494
Årets uppskrivningar	110 256	1 286 301
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-68 757	-67 665
Utgående uppskrivningar	8 944 629	8 903 130
Redovisat värde	10 529 000	10 529 000
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	3 190 000	3 190 000
Byggnader	7 339 000	7 339 000
	10 529 000	10 529 000
Not 6 Inventarier, verktyg och installationer		
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	12 690	12 690
Utgående anskaffningsvärden	12 690	12 690
Ingående avskrivningar	-12 690	-12 690
Utgående avskrivningar	-12 690	-12 690
Redovisat värde	0	0
Not 7 Uppskrivningsfond		
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Belopp vid årets ingång	8 903 130	7 684 494
Årets uppskrivning	110 256	1 286 301
Avskrivning på uppskrivet belopp	-68 757	-67 665
Belopp vid årets utgång	8 944 629	8 903 130
Not 8 Långfristiga skulder		
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förfaller senare än 5 år	327 030	373 370

BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN ÖSTERVÄRN UPA

Org.nr. 738200-0524

NOTER

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2017-12-31

990 600

2016-12-31

990 600

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

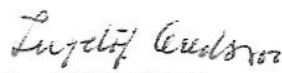
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

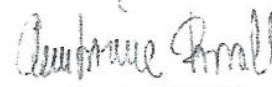
Kristianstad 2018-03-01


Thomas Fehrm


Kristian Törnkvist


Birgit-Marie Möller


Ingelöf Oredsson


Ann-Louise Rosvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2018


Carina Jörnruud


Annika Nilsson

Revisors rapport

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Östervärn UPA, org.nr 738200-0524

I egenskap av lekmannarevisorer har vi granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Östervärn UPA för räkenskapsåret 2017. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Vi bedömer att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Vi tillstyrker att årsmötet disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kristianstad den 14 mars 2018


Annika Nilsson


Carina Jömrud