

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Länken 3

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 2016 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2013-04-08 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Pelle Borgeke	Ledamot
Kristian Eliasson	Ledamot
Chandrika Niemi	Ledamot
Fredrik Thuring	Ledamot
Isadora Wiehe	Ledamot

Tommy Lindgren	Suppleant
Mikael Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christian Sparrholm	Ordinarie Extern	HLB Revisorsgruppen
---------------------	------------------	---------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2017-01-29. Extra stämma med anledning av särskilt arvode till styrelsen för renoveringen/bygge av balkonger.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LÄNKEN 3	2014	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via undercentral vs.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

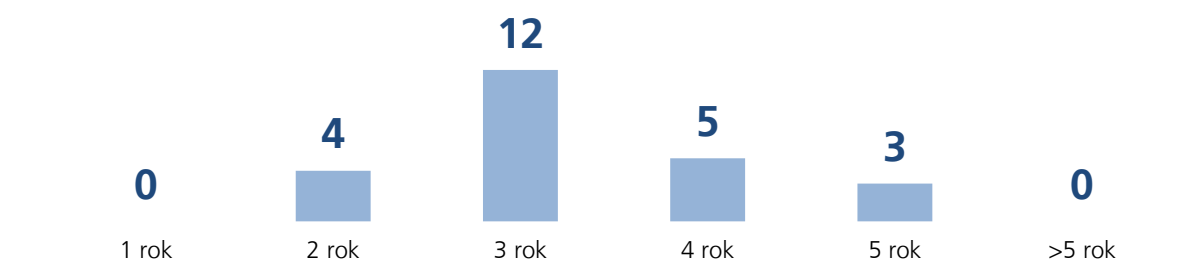
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 211 m², varav 2 211 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

0

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fasader, tak och fönster	2017	Klart
Underhåll av tvättstugan	2016	inköp av torktumlare, torkskåp, samt ommålning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av värmeväxlare	2018	Arbete för ca 200 000
Renovering av hissar	2020	Arbete för ca 600 000

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
klottersanering	Klottrets fiende

Föreningens ekonomi

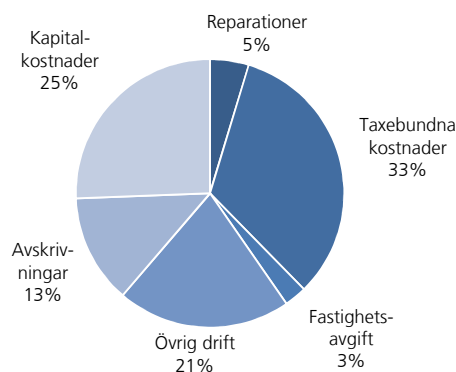
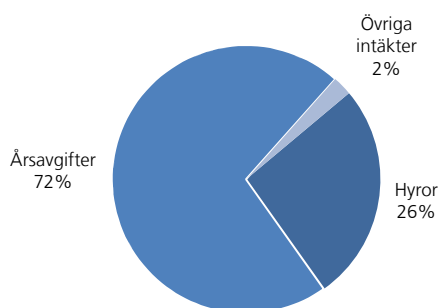
Föreningen är i slutfasen av en omfattande renovering av fastighetens fasad, där man i samband med detta låtit uppföra balkonger mot innergården. Kostnaden för balkongerna har respektive medlem stått för. Fasadenrenoveringen gjordes möjlig genom försäljning av en hyreslägenhet samt upptagande av ytterligare lån. Utöver detta har 2017 varit ett normalt år vad gäller reparationer och taxebundna kostnader.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2017-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 561 604	4 373 625
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 420 039	1 511 965
Finansiella intäkter	30	144
Ökning av långfristiga skulder	400 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 120 151	0
	2 940 220	1 512 109
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	899 471	1 664 241
Finansiella kostnader	374 787	399 169
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 627 798	84 457
Ökning av kortfristiga fordringar	325 433	37 341
Minskning av långfristiga skulder	0	115 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	60 459
	6 227 489	2 360 667
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	274 335	3 561 604
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 287 269	-812 021

*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

Fastigheten renoverades gällande tak, fasad och fönster i enlighet med underhållsplanen. Nya balkonger byggdes mot gården för 13 lägenheter.

Från 1 januari 2017 sänktes avgiften med tio procent.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	587	651	550	34
Hyror/m ² hyresrättsyta	761	757	1 370	42
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 430	13 198	12 396	12 620
Elkostnad/m ² totalyta	31	29	23	0
Värmekostnad/m ² totalyta	137	142	119	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	41	42	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	170	181	179	74
Soliditet (%)	7	7	10	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-48	-727	-45	-30 592
Nettoomsättning (tkr)	1 419	1 512	1 535	80

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 211 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	24 143 287	0	0	24 143 287
Uppskrivningsfond	9 472 938	-70 701	0	9 543 638
Upplåtelseavgifter	4 900	0	0	4 900
Fond för yttre underhåll	2 330 420	696 885	-550 875	2 184 410
S:a bundet eget kapital	35 951 545	626 184	-550 875	35 876 235
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-34 081 590	-696 885	-105 385	-33 279 320
Årets resultat	-47 576	-47 576	726 961	-726 961
S:a ansamlad förlust	-34 129 167	-744 461	621 576	-34 006 281
S:a eget kapital	1 822 378	-118 277	70 701	1 869 954

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-47 576
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-33 455 406
överföring från uppskrivningsfond	70 701
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-696 885
summa balanserat resultat	-34 129 166

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-34 129 166
----------------------------------	--------------------

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	1 418 658	1 511 545
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 381	420
Summa rörelseintäkter		1 420 039	1 511 965
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-706 238	-1 405 075
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 867	-222 673
Personalkostnader	Not 6	-95 366	-36 493
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-193 388	-175 660
Summa rörelsekostnader		-1 092 858	-1 839 901
RÖRELSERESULTAT		327 181	-327 936
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 787	-399 169
Summa finansiella poster		-374 757	-399 025
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-47 576	-726 961
ÅRETS RESULTAT		-47 576	-726 961

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 518 200	21 678 800
Pågående byggnation	Not 9	4 575 298	0
Maskiner och inventarier	Not 10	125 207	105 494
Summa materiella anläggningstillgångar		26 218 705	21 784 295
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 218 705	21 784 295
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		421	15 422
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	625 815	189 579
Summa kortfristiga fordringar		626 236	205 001
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		18 552	3 401 624
Summa kassa och bank		18 552	3 401 624
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		644 788	3 606 624
SUMMA TILLGÅNGAR		26 863 493	25 390 919

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 148 187	24 148 187
Uppskrivningsfond		9 472 938	9 543 638
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 330 420	2 184 410
Summa bundet eget kapital		35 951 545	35 876 235
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 081 590	-33 279 320
Årets resultat		-47 576	-726 961
Summa fritt eget kapital		-34 129 167	-34 006 281
SUMMA EGET KAPITAL		1 822 378	1 869 954
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 13	150 000	150 000
		150 000	150 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 840 000	22 665 000
Summa långfristiga skulder		7 840 000	22 665 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 340 000	115 000
Leverantörsskulder		76 646	144 809
Skatteskulder		69 887	60 264
Övriga skulder		1 419 294	251 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	145 288	134 368
Summa kortfristiga skulder		17 051 115	705 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 863 493	25 390 919

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 013 410	1 123 142
Hyror bostäder	369 156	367 320
Hyror förråd	4 350	1 200
Kabel-TV intäkter	19 872	19 872
Bredbandsintäkter	11 880	0
Öresutjämning	-10	11
	1 418 658	1 511 545

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 381	420
	1 381	420

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	10 017	40 068
	Fastighetsskötsel beställning	2 532	39 793
	Snöröjning/sandning	1 709	1 925
	Städning entreprenad	8 055	31 750
	Gemensamma utrymmen	1 038	4 365
	Sophantering	2 084	9 847
	Gård	236	1 650
	Serviceavtal	18 774	18 774
	Förbrukningsmateriel	2 558	3 733
		47 002	151 905
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 460
	Hyreslägenheter	0	19 729
	Brf Lägenheter	5 638	0
	Gemensamma utrymmen	0	17 137
	Tvättstuga	1 308	14 901
	Källare	0	13 125
	Entré/trapphus	7 264	0
	Lås	2 011	6 403
	VVS	18 516	6 682
	Elinstallationer	3 403	1 199
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	858
	Hiss	28 213	13 847
	Skador/klotter/skadegörelse	1 539	0
		67 892	97 341
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	161 982
	Tvättstuga	0	33 645
	Sophantering/återvinning	0	8 000
	Källare	0	69 125
	Entré/trapphus	0	278 123
		0	550 875
	Taxebundna kostnader		
	El	68 284	63 405
	Värme	303 581	314 349
	Vatten	80 257	89 743
	Sophämtning/renhållning	32 758	51 330
	Grovsopor	289	22 011
		485 169	540 839
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 016	18 794
	Kabel-TV	19 984	14 890
	Bredband	27 720	0
		66 720	33 684
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 455	30 432
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	706 238	1 405 075

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Juridiska åtgärder	0	3 125
	Inkassering avgift/hyra	3 925	425
	Hyresförluster	60	60
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	43 844
	Föreningskostnader	0	2 213
	Styrelseomkostnader	668	0
	Fritids- och trivselkostnader	303	0
	Förvaltningsarvode	46 048	44 816
	Administration	18 848	15 858
	Korttidsinventarier	8 625	62 155
	Konsultarvode	0	45 787
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 390
		97 867	222 673

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	76 800	28 800
	Sociala kostnader	18 566	7 693
		95 366	36 493

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	89 899	89 899
	Uppskrivning byggnad	70 701	70 701
	Maskiner	32 788	15 060
		193 388	175 660

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 314 960	12 314 960
	Utgående anskaffningsvärde	12 314 960	12 314 960
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	9 685 040	9 685 040
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-70 701	-70 701
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-141 402	-70 701
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	9 472 938	9 543 638
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-179 798	-89 899
	Årets avskrivningar enligt plan	-160 600	-160 600
	Utgående avskrivning enligt plan	-340 398	-250 499
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 518 200	21 678 800
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 940 000	5 940 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 000 000
		26 600 000	26 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 600 000	26 600 000
		26 600 000	26 600 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående nybyggnation	4 575 298	0
		4 575 298	0
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	124 565	40 108
	Nyanskaffningar	52 500	84 457
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	177 065	124 565
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 071	-4 011
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 788	-15 060
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-51 859	-19 071
	Redovisat restvärde vid årets slut	125 206	105 494

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	30 079	29 598
	Klientmedel hos SBC	255 783	159 981
	Fordringar	339 953	0
		625 815	189 579

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 184 410	1 544 000
	Reservering enligt stadgar	696 885	696 885
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-550 875	-56 475
	Vid årets slut	2 330 420	2 184 410

Not 13	ÖVRIGA FONDER	2017-12-31	2016-12-31
	Övriga fonder		
	Vid årets början	150 000	150 000
	Vid årets slut	150 000	150 000

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	2,240 %	7 880 000	7 920 000	2020-10-23
	Swedbank	0,760 %	7 890 000	7 920 000	Rörligt
	Swedbank		0	4 950 000	
	Swedbank		0	1 990 000	
	Swedbank	0,670 %	7 410 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		23 180 000	22 780 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 340 000	-115 000	
			7 840 000	22 665 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 580 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 930 000	22 930 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	0	28 800
	Sociala avgifter	0	7 693
	Ränta	28 383	3 084
	Avgifter och hyror	116 905	94 791
		145 288	134 368

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2018

Isadora Wiehe
Ledamot

Kristian Eliasson
Ledamot

Chandrika Niemi
Ledamot

Fredrik Thuring
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Christian Sparrholm
Extern revisor