
Årsredovisning

BRF KVARNEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769611-6198

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	7

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KVARNEN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i tusentals
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Borret 18 i Helsingborgs kommun med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Kvarnholmsgatan 6 och 8 i Helsingborg.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
x	1	16	5	1	x

Total bostadsarea:	2 505 m ²
Årets taxeringsvärde	53 764 tkr
Föregående års taxeringsvärde	47 561 tkr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Helsingborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone	Hisservice
Öresundskraft	Mediaförbrukning
ComHem	Kabel-TV

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Borret tillsammans med Brf Hälsan 1 och Brf Troed. Föreningens andel är 30,1 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar planteringar, belysning och garage.

Efter den senaste stämman 2016-05-16 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Gustav Skoglund	Ordförande	Stämman	2017
Mona Gumabon	Ledamot	Stämman	2017
Göran Olsson	Ledamot	Stämman	2018
Styrelsesuppleanter			
Oscar Nilsson		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Deloitte	Auktoriserad revisor	Stämman
Sara Andersson		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 693 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 56 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 945 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 94,5 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

	År
Spolning av stammar	2013

Årets utförda underhåll

Låsbyte

Årets resultat är i princip oförändrat jämfört med föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat med 5 tkr jämfört med föregående år beroende på framförallt högre fastighetsskatt. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. lägre räntenivåer på de rörliga lånen.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 278% till 286%.

I resultatet ingår avskrivningar med 405 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 681 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

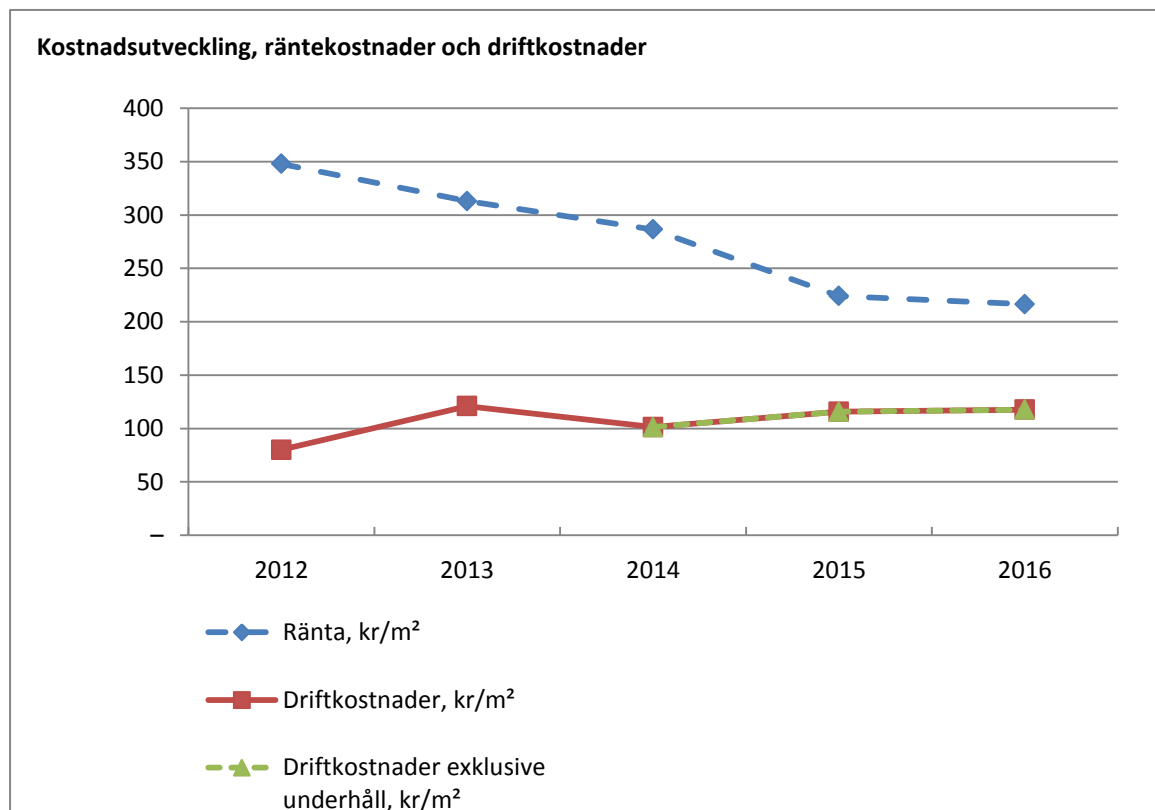
Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 991	2 005	1 942	1 945	1 936
Resultat efter finansiella poster	276	286	98	107	57
Årets resultat	276	286	98	107	57
Resultat exklusive avskrivningar	681	690	502		
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	531	615	427		
Balansomslutning	72 821	72 552	72 834	73 322	73 669
Soliditet	66%	66%	65%	65%	64%
Likviditet	286%	278%	201%	150%	200%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	693	693	671	671	671
Driftkostnader, kr/m²	118	116	101	121	80
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	118	116	101		
Ränta, kr/m²	217	224	287	313	348
Underhållsfond, kr/m²	347	288	258	228	206
Lån, kr/m²	9 722	9 816	10 030	10 204	10 417

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16 398	30 004	720	310	286
Disposition enl. årsstämmobeslut				286	- 286
Reservering underhållsfond			150	- 150	
Årets resultat					276
Vid årets slut	16 398	30 004	870	445	276

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (tkr)

Balanserat resultat	595
Årets resultat före fondförändring	276
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>721</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
--------------------------------------	----------

Att balansera i ny räkning 721

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 991	2 005
Övriga rörelseintäkter	3	57	55
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>2 048</u>	<u>2 060</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 295	- 290
Övriga externa kostnader	5	- 527	- 515
Personalkostnader	6	- 4	- 4
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 405	- 405
Summa rörelsekostnader		<u>- 1 230</u>	<u>- 1 213</u>
Rörelseresultat		818	846
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 542	- 562
Summa finansiella poster		<u>- 542</u>	<u>- 561</u>
Resultat efter finansiella poster		276	286
Årets resultat		<u>276</u>	<u>286</u>

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	71 466	71 870
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>71 466</u>	<u>71 870</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>71 466</u>	<u>71 870</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	10	18	4
Övriga fordringar		- 0	- 0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	41	38
Summa kortfristiga fordringar		<u>59</u>	<u>42</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	-	300
Summa kortfristiga placeringar		<u>-</u>	<u>300</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 297	339
Summa kassa och bank		<u>1 297</u>	<u>339</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 355</u>	<u>681</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>72 821</u>	<u>72 552</u>

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 402	46 402
Underhållsfond		870	720
Summa bundet eget kapital		47 272	47 122
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		445	310
Årets resultat		276	286
Summa fritt eget kapital		721	595
Summa eget kapital		47 994	47 718
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	24 353	24 589
Summa långfristiga skulder		24 353	24 589
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	15	132	5
Skatteskulder	16	66	58
Övriga skulder		1	- 1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	275	184
Summa kortfristiga skulder		475	245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 821	72 552

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	120 år	2126

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i tkr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 727	1 737
Hyror, garage	274	276
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 10	- 8
	<u>1 991</u>	<u>2 005</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	44	44
Övriga rörelseintäkter	13	11
	<u>57</u>	<u>55</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	56	58
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	38	29
Försäkringspremier	21	20
Kabel- och digital-TV	68	68
Fastighetsskötsel	51	49
Obligatoriska besiktningar/Hiss	12	12
Materiel, skötsel och städning	0	3
Förbrukningsmateriel	6	5
El	42	44
	<u>295</u>	<u>290</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	66	64
Övriga kostnader	–	2
Arvode, yrkesrevisorer	8	8
Möteskostnader	7	9
Övriga förvaltningskostnader	1	5
Telefon	7	6
Köpta tjänster	11	–
Samfällighetsavgift	427	420
	<u>527</u>	<u>515</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	3	4
Summa	3	4
Sociala kostnader	1	–
	4	4

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	405	405
	405	405

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	542	561
Övriga räntekostnader	0	1
	542	562

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	47 141	47 141
Mark	27 361	27 361
	74 502	74 502
Summa anskaffningsvärden	74 502	74 502
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 2 632	- 2 227
	- 2 632	- 2 227
Årets avskrivning byggnader	- 405	- 405
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 3 036	- 2 632
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 466	71 870
Varav		
Byggnader	44 105	44 509
Mark	27 361	27 361
Taxeringsvärden		
bostäder	52 000	46 600
lokaler	1 764	961
Totalt taxeringsvärde	53 764	47 561
varav byggnader	53 764	33 961

Not 10 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar	18	4
	18	4

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	24	21
Förutbetald kabel-tv-avgift	17	17
	<u>41</u>	<u>38</u>

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	300
	<u>–</u>	<u>300</u>

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel	400	–
Förvaltningskonto i Swedbank	897	339
	<u>1 297</u>	<u>339</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	24 353	24 589
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>24 353</u>	<u>24 589</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,60%		3 000			3 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,70%		449		236	213
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,01%	2018-08-24	9 170			9 170
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,81%	2017-10-25	11 970			11 970
			24 589		236	24 353

Not 15 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	132	5
	<u>132</u>	<u>5</u>

Not 16 Skatteskulder

Skatteskulder	66	58
	<u>66</u>	<u>58</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	86	1
Upplupna elkostnader	3	4
Upplupna revisionsarvoden	7	8
Upplupna styrelsearvoden	–	4
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	179	168
	<u>275</u>	<u>184</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	28 201	28 201
Summa ställda panter	<u>28 201</u>	<u>28 201</u>

Helsingborg 2017

Gustav Skoglund

Mona Gumabon

Göran Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Deloitte

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF KVARNEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF KVARNEN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se