
Brf Bjerstrand 2

Org nr 769621 - 0959

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2017

Styrelsen för Brf Bjerstrand 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017, vilket är föreningens åttonde verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Styrelsen har sitt säte i Lomma kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Bjärred 12:18 i Lomma kommun.

Föreningens fastighet består av 17 radhus i två längor, total boyta ca 1 672 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Bjärred 12:16 (Brf Bjerstrand 1) som omfattar väg, gemensamhetslokal (sällskapshus), undercentral, cykelförråd, 3 miljöhus, gångbanor, gästparkering, belysning inkl armaturer och dagvattenledning mm.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas med två ledningsrätter, en för starkström och en för fjärrvärme. Fastigheten har erhållit förmånsservitut belastande fastigheten Bjärred 12:1 och 12:9 för ändamål dagvattenledning, vattenledning, spillvattenledning med tillhörande brunnar, teleledning samt ledningar för TV, bredband och telefoni.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmsta åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus. Underhållsplan är upprättad och kommer att fortlöpande kompletteras och justeras. Avsättning motsvarande 25 kr/kvm bostadsyta gäller.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet.

Under 2017 har årsavgiften varit oförändrad, genomsnittlig årsavgift var ca 513 kr/kvm. Styrelsen har inte beslutat om höjning av årsavgiften under 2018. *ny*

*W** *7AK*

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2011 och har åsatts värdeår 2011.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år, dvs t.o.m år 2016, därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

Teknisk förvaltning

Yttre skötsel av gemensamma anläggningar utförs i samarbete med Brf Bjerstrand 1.

Gemensamma delar inom föreningen sköts av medlemmarna i samförstånd. Halkbekämpning handläggs av BHS Byggservice & Hemservice.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under 2017 haft avtal med AMC Fastighetskonsult om ekonomisk förvaltning. Avtalet löper årsvis och med sex månaders uppsägning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Omskrivna stadgar har antagits och registrerats hos Bolagsverket, styrelsen har godkänt överföring av Insatnet's åtagande angående leverans av TV, telefon och data till Sydantenn AB, Malmö, fördjupad samverkan med Brf Bjerstrand 1 har inletts.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Under året har föreningen amorterat 130 000 kronor (120 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Dessutom har vid omsättning av lån, 1 juni, extra amorering gjorts med 300 000 kr.

Nya väsentliga avtal

Jouravtal har tecknats med HSB, Malmö, gällande trygghets-fastighetsjour och felanmälan, överenskommelse om inledande OVK-obligatorisk ventilationskontroll har träffats med Swedic Energi AB, Bjärred.


Nytt avtal om snöskottning och halkbekämpning för 2017/2018 har träffats med BHS, Malmö.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 24 (25) medlemmar.

Under året har 2 (1) bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen har efter föreningsstämman den 18 maj 2017 haft följande sammansättning:

Mats Werne	Ledamot, ordförande
Klas Jakobsson	Ledamot, sekreterare
Finn Rehnström	Ledamot, kassör, avgått vid extra årsmöte 6 december 2017
Patric Kallerman	Ledamot, invaldes vid extra årsmöte 6 december 2017
Ingrid Böklin	Suppleant 



Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit 8 (8) st protokollförda sammanträden. Dessutom har extra stämma hållits för att beslut om ändrade stadgar samt fyllnadsväl av styrelseledamot.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB Ordinarie
Boel Hansson

Ann Theander Suppleant
Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Jill Ryd och Patric Kallerman, avgått och ersatts med Eivor Bucht.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 december 2017.

Flerårsöversikt

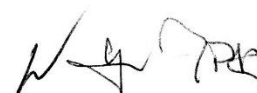
	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat enligt resultaträkningen	56 920	74 339	-60 411	-92 173	117 542
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	<u>377 795</u>	<u>418 535</u>	<u>418 535</u>	<u>348 779</u>	<u>45 335</u>
Resultat exkl avskrivningar	434 715	492 874	358 124	256 606	162 877
Årets amortering	<u>-430 000</u>	<u>-370 000</u>	<u>-103 000</u>	<u>-139 988</u>	<u>-36 988</u>
Årets likvidöverskott	4 715	122 874	255 124	116 618	125 889

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	857 964	857 964	894 429	857 964	857 964
Resultat efter finansiella poster	56 920	74 339	-60 411	-92 173	117 542
Soliditet	81,3%	80,9%	80,5%	80,1%	79,9%
Bokfört värde på fastigheten per kvm	37 276	37 502	37 752	38 002	38 211
Lån per kvm	6 929	7 115	7 336	7 521	7 609
Genomsnittlig skuldränta	1,38%	1,56%	2,23%	3,46%	4,06%
Fastighetens belåningsgrad	18,72%	18,98%	19,40%	19,79%	19,92%

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten. 



Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 572 000	25 578 000	191 707	-90 856	74 339
Disp av föregående års resultat			41 800	32 539	-74 339
Årets resultat					56 920
Belopp vid årets utgång	25 572 000	25 578 000	233 507	-58 317	56 920

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

balanserat resultat	-58 317
årets resultat	<u>56 920</u>
	-1 397

För år 2017 föreslår styrelsen att till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna, avsättes i ny räkning överföres	41 800
	<u>-43 197</u>
	-1 397

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar. *mt*

Brf Bjerstrand 2
Org.nr 769621-0959

5(10)

		170101	160101
RESULTATRÄKNING	NOT	-171231	-161231
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	857 964	857 964
Övriga rörelseintäkter	3	48 409	51 093
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		906 373	909 057
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-112 866	-107 033
Övriga externa kostnader	5	-171 869	-104 637
Personalkostnader	6	-26 917	-17 109
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-377 795	-418 535
Rörelseresultat		216 926	261 743
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1	4
Räntekostnader		-160 007	-187 408
Summa finansiella poster		-160 006	-187 404
ÅRETS RESULTAT		56 920	74 339 <i>an</i>

W A TPK

Brf Bjerstrand 2
Org.nr 769621-0959

6(10)

BALANSRÄKNING	Not	171231	161231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader		36 104 484	36 482 279
Mark		26 220 480	26 220 480
Summa materiella anläggningstillgångar		62 324 964	62 702 759
Summa anläggningstillgångar		62 324 964	62 702 759
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		1 450	4 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	14 474	10 200
Summa kortfristiga fordringar		15 924	14 209
Kassa och bank		833 214	744 381
Summa omsättningstillgångar		849 138	758 590
SUMMA TILLGÅNGAR		63 174 102	63 461 349

JA BK

Brf Bjerstrand 2
Org.nr 769621-0959

7(10)

BALANSRÄKNING

Not

171231

161231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget Kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

51 150 000

51 150 000

Fond för yttre underhåll

233 507

191 707

Summa bundet eget kapital

51 383 507

51 341 707

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-58 317

-90 856

Årets resultat

56 920

74 339

Summa fritt eget kapital

-1 397

-16 517

Summa eget kapital

51 382 110

51 325 190

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

11 446 016

11 896 016

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

140 000

120 000

Leverantörsskulder

11 410

0

Övriga skulder

2 054

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

192 512

120 143

Summa kortfristiga skulder

345 976

240 143

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

63 174 102

63 461 349 *mg*

W H CPA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär (rak) avskrivningsplan.

Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak) och att den uppgår till 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte utbetalts. Arvode till styrelsen har utbetalts och till ansvarig för gästhuset.

Styrelsearvoden och andra ersättning har uppgått till 23 250 (13 399) kronor samt sociala kostnader till 3 597 (3 110) kronor. Totalt arvoden, ersättningar och sociala kostnader har uppgått till 26 917 (17 109) kronor.

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	857 964	857 964
	857 964	857 964

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv

40 800 40 800

Sällskapshuset

6 041 7 306

övriga intäkter

1 568 2 987

48 409 **51 093** *av*

W *gr* *TR*

Brf Bjerstrand 2
Org.nr 769621-0959

9(10)

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Trädgårdsskötsel	6 686	8 380
Snöröjning	14 600	11 213
Fönstertvätt	193	808
Förbrukningsmaterial	633	1 337
OVK-besiktning	762	0
Reparation	18 746	0
El (gästhuset)	3 039	2 904
Uppvärmning	0	0
Vatten	55 287	58 606
Sophämtning	12 920	23 785
Reparation mark	0	0
	112 866	107 033

Not 5 Övriga externa kostnader

Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring	14 422	14 166
Kabel-tv	40 800	40 800
Fastighetsskatt	68 181	0
Administrationskostnader	10 138	8 173
Revisionsarvode	12 500	17 438
Arvode ekonomisk förvaltning	25 828	24 060
Övriga externa tjänster	0	0
	171 869	104 637

Not 6 Personalkostnader

Styrelsearvode	22 000	11 000
Lön till gästhusvärdinna	1 250	2 500
Bilersättning	70	499
Sociala avgifter	3 597	3 110
	26 917	17 109

Not 7 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	171231	161231
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 779 520	37 779 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 779 520	37 779 520

Ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 297 241	-878 706
Årets avskrivningar	-377 795	-418 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 675 036	-1 297 241

Ackumulerade anskaffningsvärden mark

Ackumulerade anskaffningsvärden mark	171231	161231
Ingående anskaffningsvärden	26 220 480	26 220 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 220 480	26 220 480

Bokfört restvärde byggnad och mark

Bokfört restvärde byggnad och mark	62 324 964	62 702 759
Taxeringsvärde byggnad	12 772 000	12 772 000
Taxeringsvärden mark	10 477 000	10 477 000
	23 249 000	23 249 000

Brf Bjerstrand 2 10(10)
Org.nr 769621-0959

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171231	161231
Förutbetald försäkring	0	0
Förutbetald kabel-tv	10 374	10 200
	10 374	10 200

Not 9 Långfristiga skulder	171231	161231
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 965 000	3 869 004
Förfaller inom 2-5 år från balansdagen	7 481 016	8 027 012
	11 446 016	11 896 016

1. Stadshyp, ränta 1,10 %, bundet till 2019-06-01	3 822 012	3 842 012
2. Stadshyp, ränta 1,20%, bundet till 2018-06-01	4 105 000	4 185 000
3. Stadshyp., ränta 1,35 %, bundet till 2020-06-01 *	3 659 004	3 989 004
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-140 000	-120 000
	11 446 016	11 896 016

Lånet har omsatts 2017-06-01 från räntesats om 2,35 % till 1,35 %.


Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	12 850 000	12 850 000
------------------------	------------	------------

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171231	161231
Upplupen revisionsarvode	12 500	12 500
Upplupna räntor	11 725	15 519
Förskottsbetalda månadsavgifter	71 354	74 897
Upplupet styrelsearvode	22 000	11 000
Upplupna sociala avgifter	3 599	1 801
Fastighetsskatt	65 331	0
Bankkostnad	222	226
Fastighetsskatt (gästhuset)	1 425	0
Gästhuset	-2 098	
Ber sophämtning	3 399	2 300
Ber skötsel	2 279	1 500
Ber elkostnad	776	400
	192 512	120 143

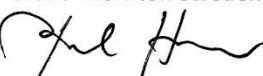
Björred den 9/4 2018


Mats Werne
Ordförande


Klas Jakobsson
Sekreterare

Patrik Kallerman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2018
Grant Thornton Sweden AB


Bjør Hansson
Auktoriserad revisor

Ingrid Böblin
erbjättare

