

ÅRSREDOVISNING 2017



BRF BOULEVARDEN

Årsredovisning för
Brf Boulevarden
769624-2366

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-8
Upplysningar till resultaträkningen	9-10
Upplysningar till balansräkningen	10-12
Underskrifter	12

4

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Boulevarden, 769624-2366 avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2017-01-01-2017-12-31. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2011-04-04, och har till ändamål, att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-01-24, föreningens stadgar registrerades 2015-08-10 och den ekonomiska planen registrerades 2014-03-24.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Marknadsplatsen 5 i Malmö kommun 2013-10-15. Fastigheten består av 1 byggnad med 42 lägenheter, 2 lokaler samt 29 garageplatser. Total BOA är ca 2894 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2017-01-01 - 2017-12-31:

Ordinarie ledamöter

Niklas Källander	2017-01-01 - 2017-12-31
Anne Tomelius	2017-01-01 - 2017-09-30
Sven Eliasson	2017-01-01 - 2017-12-31
Elmedin Novljakovic	2017-01-01 - 2017-12-31
Mats Strand	2017-01-01 - 2017-12-31

Suppleant

Dan Carlberg	2017-01-01 - 2017-12-31
Mikael Wåhgen	2017-01-01 - 2017-05-18

Revisor

Erik Maruitzon	Ernst & Young	2017-01-01 - 2017-12-31
----------------	---------------	-------------------------

Valberedning

Waseem Farooq

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna.

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten under 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

Föreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB. Från och med 1 januari 2018 sköter BoNea Förvaltning AB föreningens ekonomiska förvaltning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 60 medlemmar. Under året har 1 lägenhet överlåtits och 3 st har beviljats medlemskap.

Övrig information

Under året har föreningen investerat i ett övervakningssystem samt infört ett taggssystem. Styrelsen har beslutat att from 2018-01-01 höja årsavgifterna med 1 %.

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttrefond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	53 539 000	28 681 000	86 820	41 110	-139 850
Förändring insatser	-	-			
Disposition enl stämmobeslut			86 820	-226 670	139 850
Årets resultat					-406 685
Summa	53 539 000	28 681 000	173 640	-185 560	-406 685

Flerårsöversikt

	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>Belopp i kr</i>
Nettoomsättning	2 759 235	2 626 044	2 533 198	
Resultat efter finansiella poster	-406 685	-139 850	127 930	
Soliditet, %	66,3	66,3	65,8	
Årsavgift per kvm	573	563	563	
Lån per kvm	14 161	14 270	14 379	
Insats och upplåtelseavgifter per kvm	28 411	28 411	28 411	
Genomsnittlig skuldränta %	2,45	2,45	2,45	

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	-185 560
Årets resultat	-406 685
Att disponera	-592 245
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	-86 820
Att disponera i ny räkning	-679 065

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 759 235	2 626 044
Summa rörelseintäkter		2 759 235	2 626 044
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-985 137	-746 180
Övriga externa kostnader	3	-207 317	-120 361
Personalkostnader	4	-158 306	-79 431
Avskrivningar		-806 384	-806 384
Summa rörelsekostnader		-2 157 144	-1 752 356
Rörelseresultat		602 091	873 688
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	2 351
Räntekostnader		-1 008 780	-1 015 889
Summa finansiella poster		-1 008 776	-1 013 538
Resultat efter finansiella poster		-406 685	-139 850
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-406 685	-139 850
Skatter			
Årets resultat		-406 685	-139 850

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	121 650 848	122 457 232
Summa materiella anläggningstillgångar		121 650 848	122 457 232
Summa anläggningstillgångar		121 650 848	122 457 232
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	14 376
Övriga fordringar		36 327	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	82 439	45 113
Summa kortfristiga fordringar		118 766	59 489
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 655 151	1 513 367
Summa kassa och bank		1 655 151	1 513 367
Summa omsättningstillgångar		1 773 917	1 572 856
SUMMA TILLGÅNGAR		123 424 765	124 030 088

5

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		53 539 000	53 539 000
Upplåtelseavgifter		28 681 000	28 681 000
Avsättning till yttre fond		173 640	86 820
<i>Summa bundet eget kapital</i>		82 393 640	82 306 820
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-185 560	41 110
Årets resultat		-406 685	-139 850
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-592 245	-98 740
Summa eget kapital		81 801 395	82 208 080
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	40 669 055	40 983 307
<i>Summa långfristiga skulder</i>		40 669 055	40 983 307
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		314 252	314 252
Övriga skulder	8	215 860	69 967
Upplupna kostnader och förinbetalda avgifter och hyror	9	424 203	454 482
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		954 315	838 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 424 765	124 030 088

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelsereslutat	602 091	873 688
Avskrivningar	806 384	806 384
Erhållen ränta	4	2 351
Erlagd ränta	-1 008 780	-1 015 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	399 699	666 534
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	14 376	2 790
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar	-73 653	4 772
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab	-	-671 623
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	115 614	71 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	456 036	74 207
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-314 252	-314 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-314 252	-314 252
Årets kassaflöde	141 784	-240 045
Likvida medel vid årets början	1 513 367	1 753 412
Likvida medel vid årets slut	1 655 151	1 513 367

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	41 908 000	41 908 000
Summa ställda säkerheter	41 908 000	41 908 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyresavgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	1 660 488	1 629 408
Vattenavgift	64 702	55 495
Tripel play	104 832	104 832
Lokalhyror	544 832	536 433
Garage	295 800	294 950
Övrigt	88 581	4 926
	2 759 235	2 626 044

Not 2 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	77 000	68 133
Övrig fastighetsförvaltning	23 439	33 349
	100 439	101 482

Reparation och underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hissbesiktning	14 053	3 568
Övriga reparationer	3 859	-
Underhåll övrigt, kamerautrustning	241 125	-
	259 037	3 568

Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	81 710	73 982
Värme	243 260	234 976
Vatten och avlopp	89 948	116 868
Sophämtning	47 400	55 804
Städning	-	11 777
Triple play	106 476	106 471
Fastighetsförsäkring	16 294	20 012
Vinterunderhåll	15 700	1 170
Samfällighetskostnader	18 932	20 070
Övriga fastighetskostnader	5 941	-
	625 661	641 130

Not 3 Externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmaterial	648	378
Trivselkonto	1 046	1 875
Ekonomisk förvaltning	58 229	60 456
Revisionsarvode	10 000	10 000
Konsultarvode	19 125	
Bankkostnader	2 087	2 427
Hemsida	2 102	1 690
Möten/stämma	3 224	7 535
Fastighetsskatt	110 856	36 000
Summa	207 317	120 361

Not 4 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden boende styrelse	120 629	60 317
Sociala kostnader	37 677	19 114
	158 306	79 431

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	96 770 000	96 770 000
	<u>96 770 000</u>	<u>96 770 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 612 768	-806 384
-Årets avskrivning enligt plan	-806 384	-806 384
	<u>-2 419 152</u>	<u>-1 612 768</u>
Redovisat värde vid årets slut	94 350 848	95 157 232
Markvärde	27 300 000	27 300 000
Summa	121 650 848	122 457 232

Fastighetsbeteckning är Marknadsplatsen 5

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
EI	6 582	6 581
Vatten	33 431	26 739
Försäkring	11 219	10 685
Hemsida	1 277	1 108
Upplupna intäkter	29 930	-
	82 439	45 113

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	2,62 %	2025-10-30	13 509 055	13 613 307
Handelsbanken	2,05 %	2019-12-30	13 580 000	13 685 000
Handelsbanken	2,68 %	2022-12-30	13 580 000	13 685 000
Summa			40 669 055	40 983 307
Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Förväntad amortering	314 252	1 257 008	39 097 795	40 669 055
Summa	314 252	1 257 008	39 097 795	40 669 055

Amorteringen för 2017 har bokats om till kortfristig del av långfristig skuld.

4

Not 8 Övriga Skulder

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Skatteskulder	147 180	36 323
Moms	68 680	33 644
	215 860	69 967

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förinbetalda årsavgifter och hyror	185 050	298 080
Revisionsarvode	10 000	10 000
El	12 339	11 584
Värme	33 562	35 604
Vatten och avlopp	7 330	7 213
Trivselkonto	-	1 560
Samfällighetskostnader	3 846	5 091
Städning	-	7 452
Sophämtning	4 145	-
Hiss	5 303	-
Bankkostnader		272
Arvode och sociala avgifter	117 753	77 626
Kameraanläggning	44 875	-
	424 203	454 482

Underskrifter

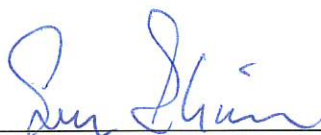
Malmö den 2/5-2018



Niklas Källander



Elmedin Novljakovic



Sven Eliasson



Mats Strand

Vår revisionsberättelse har angivits den 2/5-2018
Ernst & Young



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor