

Årsredovisning för  
**Brf Öresundsparken i Helsingborg**  
769611-6446

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

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkningen	8-9
Noter till balansräkningen	9-10
Underskrifter	10

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Öresundsparken i Helsingborg, 769611-6446 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2007-02-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfälligheten Kullen Västra.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kullen Västra 5	2006	Helsingborg

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

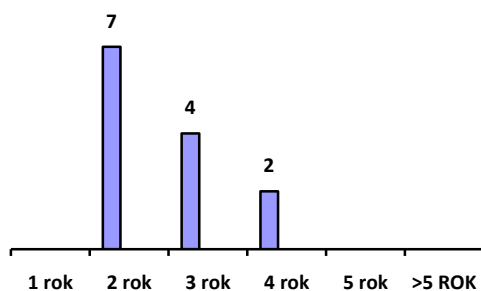
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 998 kvadratmeter, varav 948 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 50 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen, med en yta av 50 kvm, bedrivs följande verksamhet:  
CT Dental. Löptiden är tillsvidare.

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte av ventiler och termostater i alla element	2016	Strömberg & Andersson Rörledningsfirma AB
Målning och renovering av rum i källaren	2015	VSZ Bygg
Ny värmväxlare	2013	Öresundskraft AB
Målning av miljöhus	2012	Björnstedts Måleri, Mikael Björnstedt
Byte av stuprännor framsidan	2012	Helsingborgs Byggplåt AB
Injustering radiatorer	2011	Strömbergs
Trädgårdsåtgärder: nytt gräs, träd, buskar	2011	Louise Trädgård
Byte staket på innergård	2010	
Renovering fasadsockel innergård	2010	BL Andersson Bygg, Bengt Larsson
Målning i trapphus	2010	Björnstedt Måleri, Mikael Björnstedt
Fönsterrenovering	2010	BL Andersson Bygg, Bengt Larsson
Relining avloppsstammar	2009	Dakki AB
Relining ventilation	2009	Skorstensmakarna
Byte till nytt låssystem	2009	Låsmekano, Tomas Engström
Omdragning el i trapphus	2009	NEA, Clas Borgman
Byte staket innergård	2009	BL Andersson Bygg, Bengt Larsson

### Förvaltning Avtal

### Leverantör

Internetleverantör  
Porttelefon

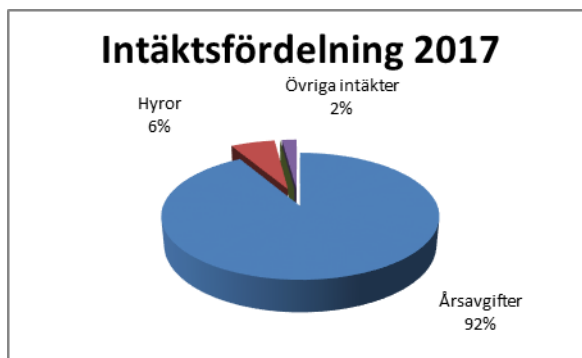
Com Hem  
Telia Sonera

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga stora renoveringar eller arbeten har gjorts under 2017.

Rökkanal och insidan av skorstenen har renoverats. Betalt av medlemmar som har tillgång till eldstad, inte av föreningen.

**Föreningens ekonomi:** Fördelning intäkter och kostnader:



## Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 13 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 st. överlåtits under året, lgh nr 7.

Styrelsen har beviljat 2 uthyrningar i andrahand, på 6 månader var.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Andreas Vassiliou	Ordförande
Lovisa Gibrand	Ledamot
Johan Bredahl	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Anders Johansson                      Auktoriserad revisor                      Mazars SET

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-21

## Flerårsöversikt

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 948 kvm bostäder och 50 kvm lokaler.

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	761 778	796 547	796 526	796 524
Resultat efter finansiella poster	175 737	79 949	73 588	116 321
Soliditet	63	62	61	59
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	737	772	772	772
Hyror/kvm hyresrättsyta	950	950	950	950
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 882	6 040	6 199	6 515
Elkostnad/kvm totalyta	12	12	12	13
Värmekostnad/kvm totalyta	118	119	115	115
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	26	28	28
Kapitalkostnad/kvm totalyta	150	213	281	267

### Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Eget kapital/Balansomslutning

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 315 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av fg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser	9 756 500			9 756 500
Upplåtelseavgifter	715 770			715 770
Fond för yttre underhåll	76 832	35 712	-87 250	128 370
<b>Summa bundet kapital</b>	<b>10 549 102</b>	<b>35 712</b>		<b>10 600 640</b>
Ansamlad förlust	-1 094 332	-35 712	167 199	-1 225 819
Årets resultat	175 737	175 737	-79 949	79 949
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-918 595</b>	<b>140 025</b>		<b>-1 145 870</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 630 507</b>	<b>175 737</b>	<b>0</b>	<b>9 454 770</b>

<b>Fond för yttre underhåll</b>	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	128 370	92 658
Reservering enligt stadgar	35 712	35 712
Uttag från yttre fond	-87 250	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>76 832</b>	<b>128 370</b>

## Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande

Balanserat resultat	- 1 058 621
årets resultat	175 737
reservering enligt stadgar	-35 712
Balanseras i ny räkning	
<b>Totalt</b>	<b>-918 596</b>

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Årsavgifter, hyror och övriga intäkter		761 778	796 547
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>761 778</b>	<b>796 547</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-257 015	-332 340
Övriga externa kostnader	4	-69 556	-61 652
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-110 117	-110 117
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-436 688</b>	<b>-504 109</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>325 090</b>	<b>292 438</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 361	-212 550
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-149 353</b>	<b>-212 489</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>175 737</b>	<b>79 949</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>175 737</b>	<b>79 949</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>175 737</b>	<b>79 949</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	15 004 024	15 114 141
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 004 024	15 114 141
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 004 024</b>	<b>15 114 141</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		29 443	31 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 853	12 452
Summa kortfristiga fordringar		42 296	44 445
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		339 267	196 843
Summa kassa och bank		339 267	196 843
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>381 563</b>	<b>241 288</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 385 587</b>	<b>15 355 429</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		9 756 500	9 756 500
Upplåtelseavgifter		715 770	715 770
Fond för yttre underhåll		76 832	128 370
Summa bundet eget kapital		10 549 102	10 600 640
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 094 332	-1 225 819
Årets resultat		175 737	79 949
Summa fritt eget kapital		-918 595	-1 145 870
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 630 507</b>	<b>9 454 770</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 426 305	5 576 305
Summa långfristiga skulder		5 426 305	5 576 305
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Leverantörsskulder		31 747	19 595
Skatteskulder		39 659	38 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	107 369	115 986
Summa kortfristiga skulder		328 775	324 354
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 385 587</b>	<b>15 355 429</b>



## Noter

### Allmänna upplysningar

#### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar:		
Byggnader	0,67	0,67
Fastighetsförbättringar	6,0	6,0
Standardförbättringar	5,0	5,0
Stambyte	2,0	2,0
Inventarier	20,0	20,0

### Upplysningar till resultaträkning

#### Not 2 Rörelsens intäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Årsavgifter	698 460	731 724
Hysesintäkter	47 520	47 520
Övriga intäkter	15 798	17 303
<b>Summa</b>	<b>761 778</b>	<b>796 547</b>

#### Not 3 Fastighetskostnader

<i>Fastighetskostnader</i>		
Gård	1 045	2 737
Förbrukningsmaterial	2 336	4 511
Fastighetsskatt/kommunal avgift	20 135	19 524
	<b>23 516</b>	<b>26 772</b>
<i>Periodiskt underhåll</i>		
Byggnad	22 363	97 362
	<b>22 363</b>	<b>97 362</b>
<i>Taxebundna kostnader</i>		
El	11 763	11 695
Värme	118 089	118 849
Vatten	27 541	25 835
Sophämtning/renhållning	19 669	19 116
	<b>177 062</b>	<b>175 495</b>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Försäkring	17 435	16 807
Samfällighetsavgift	720	396
Kabel-TV	15 919	15 508
	<b>34 074</b>	<b>32 711</b>
<b>Summa</b>	<b>257 015</b>	<b>332 340</b>

2017-01-01-  
2017-12-31

2016-01-01-  
2016-12-31

**Not 4 Övriga externa kostnader**

*Övriga förvaltningskostnader*

Kreditupplysning	115	402
Tele och datakommunikation	5 733	4 052
Revisionsarvode extern revisor	15 000	12 500
Styrelseomkostnader	600	1 400
Förvaltningsarvode	35 290	34 964
Administration	477	171
Konsultarvoden	3 338	6 000
Bankkostnader	1 106	2 163
Övr. avdragsgilla kostnader	7 897	0

**Summa** **69 556** **61 652**

**Upplysningar till balansräkning**

2017-12-31 2016-12-31

**Not 5 Byggnader och mark**

<b>Anskaffningsvärden</b>	<b>16 008 316</b>	<b>16 008 316</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan, byggnader		
-Vid årets början	-894 175	-784 058
-Årets avskrivning enligt plan	-110 117	-110 117
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 004 292	-894 175
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 004 024</b>	<b>15 114 141</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde byggnad	6 624 000	6 624 000
Taxeringsvärde mark	5 280 000	5 280 000
	<b>11 904 000</b>	<b>11 904 000</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	72 500	72 500
	<b>72 500</b>	<b>72 500</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-72 500	-72 500
	<b>-72 500</b>	<b>-72 500</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

<b>Räntevillkor, rörligt</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Räntesats</b>
	0,9 %	0,9 %
	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
<b>Skuld till Nordea</b>	<b>5 576 305</b>	<b>5 726 305</b>
Skall betalas inom fem år	750 000	750 000
Skuldpost som förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	4 826 305	4 976 305

**Not 8 Upplupna kostnader**

2017-01-01-  
2017-12-31

2016-01-01-  
2016-12-31

EI	1 082	1 053
Värme	17 598	16 510
Sophämtning	5 000	4 710
Extern revisor	9 000	9 000
Ränta	14 106	14 685
Förutbetalda avgiftsintäkter	55 433	64 793
Förutbetald Kabel-TV	1 190	1 275
Förutbetalda hyresintäkter	3 960	3 960
	<b>107 369</b>	<b>115 986</b>

**Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

Företagsinteckningar	9 929 000	9 929 000
----------------------	-----------	-----------

**Underskrifter**

Helsingborg 2018-05-13

Andreas Vassiliou

Lovisa Gibrand

Johan Bredahl

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-05-13

Anders Johansson

Auktoriserad revisor