

Årsredovisning för
Brf Klostret 2
769611-4250
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter och redovisningsprinciper	8
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klostret 2, 769611-4250, får härmed avge årsredovisning för 2016-12-14 - 2016-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlemsrätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2008-11-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Christer Jonsson

Ordförande

Vald t.o.m. föreningsstämman

2017

Fredrik Beijer

Ledamot

2017

Anna Sjödin

Ledamot

2017

Styrelsesuppleanter

Karl Appelfeldt

2017

Ordinarie revisorer

Hannes Persson

Föreningsvald revisor

2017

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klostret 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaden är uppförd 1908. Fastighetens adress är Östra Rönneholmsvägen 6, 211 47 Malmö.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler, 3 lägenheter samt 2 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok	8 rok
6	2	1	4	1	1	5	1	1

Total tomtarea: 787 kvm
Total bostadsarea: 2610 kvm
Total lokalarea: 295 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt framtagna underhållsplan i samband med ombildning uppgår det totala underhållsbehovet kommande 10 år till 8 230 000 kr, föreningen har gjort avsättning på detta belopp i samband med förvärvet. Enligt ekonomisk plan uppskattas en årlig tillkommande avsättning på 260 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året förvärvat fastighetsbolaget Nekros AB. Aktiebolaget innehöll vid förvärvstillfället ingenting utöver den fastighet som i anslutning till förvärvet sålts vidare till bostadsrättsföreningen genom ett så kallat transportköp. Transaktionen har redovisats enligt FAR's uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter via aktiebolag.

Resultat och ställning (tkr)

	2016
Rörelsens intäkter	77
Årets resultat	3
Årets resultat exkl avskrivningar	33
Resultat efter fondförändringar	3
Totalt eget kapital	58 608
Balansomslutning	81 797
Soliditet %	72
Likviditet %	115
Underhållsfond, kr / kvm	2 850
Lån, kr / kvm	5 852

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Vid upplåtelsen av föreningens bostadsrätter den 14 december 2016 fastställdes årsavgifterna enligt ekonomisk plan.

Överlåtelser

Under 2016 har 19 upplåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bengt i Hus

Com Hem

E.on

E.on

Klottrets Fiende

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Klotteravtal

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	-	-	-	-
Inbetalda insatser	50 325 801			
Avsättning till underhållsfond		8 280 000		
Årets resultat				2 602
Vid årets slut	50 325 801	8 280 000	-	2 602

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Årets resultat före fondförändring	2 602
Summa över/underskott	2 602

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 602
-----------------------------------	--------------

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

ASP

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Årsavgifter och hyror	1	75 620
Övriga rörelseintäkter	2	1 210
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		76 830
Rörelsekostnader		
Fastighetskostnader	3	-32 849
Övriga externa kostnader	4	-3 256
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-30 273
Summa rörelsekostnader		-66 378
Rörelseresultat		10 452
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-7 850
Summa finansiella poster		-7 850
Resultat efter finansiella poster		2 602
Årets resultat		2 602

HP

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	7	74 564 387
Summa materiella anläggningstillgångar		74 564 387
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag		50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000
Summa anläggningstillgångar		74 614 387
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		74 893
Övriga fordringar		4 344 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	28 350
Summa kortfristiga fordringar		4 448 081
<i>Kassa och bank</i>	9	2 734 081
Summa omsättningstillgångar		7 182 162
SUMMA TILLGÅNGAR		81 796 549

HP

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser		50 325 801
Fond för yttre underhåll		8 280 000
Summa bundet eget kapital		58 605 801
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		2 602
Summa fritt eget kapital		2 602
Summa eget kapital		58 608 403
<i>Långfristiga skulder</i>		
Fastighetslån	10,11	16 796 000
Övriga långfristiga skulder		4 337 600
Summa långfristiga skulder		21 133 600
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	10,11	204 000
Medlemmarnas reparationsfond		1 800 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	50 546
Summa kortfristiga skulder		2 054 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 796 549

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad

100 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	46 200
Hyror, bostäder	8 306
Hyror, lokaler	20 012
Hyror, p-platser/garage	580
Övriga objekt	522
Summa	75 620

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	1 210
Summa	1 210

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförvaltning	3 333
El	809
Uppvärmning	27 302
Fastighetsförsäkring	1 405
Summa	32 849

Not 4 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31
Tele och post	413
Förvaltningskostnader	2 843
Summa	3 256

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	30 273
Summa	30 273

Not 6 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	7 850
Summa	7 850

HP

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	
<i>Vid årets början</i>	
-Byggnader	-
-Mark	-
	-
<i>Årets anskaffningar</i>	
-Byggnader	36 327 693
-Mark	38 266 967
	74 594 660
Utgående anskaffningsvärden	74 594 660
Ingående avskrivningar	
<i>Vid årets början</i>	
	-
<i>Årets avskrivning</i>	
-Årets avskrivning på byggnader	-30 273
	-30 273
Utgående avskrivningar	-30 273
Redovisat värde	74 564 387
<i>Varav</i>	
Byggnader	36 297 420
Mark	38 266 967
Taxeringsvärden	33 234 000
<i>Varav byggnader</i>	16 185 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31
Förutbetald försäkring	28 350
	28 350

Not 9 Kassa och bank

	2016-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	2 695
Transaktionskonto, Nordea	2 731 386
	2 734 081

Not 10 Förfall fastighetslån

	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	204 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	816 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	15 980 000
	17 000 000

HP

Not 11 Fastighetslån

	2016-12-31
Fastighetslån	17 000 000
Summa	17 000 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea Hypotek	0,59 %	2018-12-14	-	-7 000 000	-	7 000 000
Nordea Hypotek	0,90 %	2019-11-13	-	-5 000 000	-	5 000 000
Nordea Hypotek	1,55 %	2021-11-17	-	-5 000 000	-	5 000 000
			0	-17 000 000	-	17 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	7 850
Förutbetalda intäkter	7 996
Upplupna driftskostnader	34 288
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	412
	50 546

AP

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	
Fastighetsinteckningar	17 000 000
Summa ställda säkerheter	17 000 000

Eventualförpliktelser

<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>
Summa eventualförpliktelser	-

Underskrifter

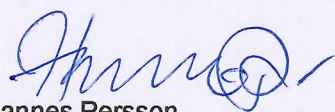
Malmö 2017-

Christer Jonsson

Fredrik Beijer

Anna Sjödin

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-30



Hannes Persson
Föreningsrevisor

**Revisionsberättelse för
Bostadsrättsföreningen Klostret 2
Org.nr: 769611-4250**

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2016-12-14 – 2016-12-31.

Utifrån företagen granskning kan jag konstatera att årsredovisning och räkenskaper har utförts enligt god redovisningssed och har inget att anmärka.

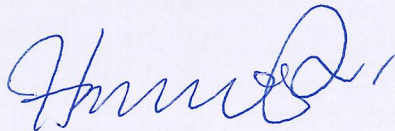
Jag tillstyrker,

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag samt

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet

Stockholm i maj 2017



Hannes Persson