

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BF PILSTORP U.P.A.

746000-1246



**Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31**

UM

→

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bf Pilstorp u p a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens namn och ändamål (föreningens stadgar §1)

Föreningens firma är Bostadsföreningen Pilstorp utan personligt ansvar.
Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten nr 5 i kvarteret Zebran med adressnummer Fersens väg 22, Östra Rönneholmsvägen 15 och 17 samt Rönngatan 5 a och b inom S:t Petri församling, Malmö, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1920-07-28.
Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2003-05-20.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Zebran 5, Malmö Kommun.
Föreningens gatuadresser: Fersens väg 22, 211 42 Malmö.
Östra Rönneholmsvägen 15 och 17, Rönngatan 5 a och b, 211 47 Malmö.

Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Hetty Lindell	Ordförande	2017
Ulrika Mattsson	Sekreterare	2017
Thomas Bardenstam	Ledamot	2017
Ida Hermansson	Ledamot	2017
Mikael Dahlenius	Ledamot	2017
Birgitta Killander	Suppleant	2017
Martin Morän	Suppleant	avgått under 2016

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Jörgen Hansen och Mårten Wirén, med Raha Abar som suppleant

Förvaltning

Akevo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including "Hansen", "Wirén", and "Abar".

Sekant har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Malmö Zebran 5 har en tomtareal om 1.371 kvm.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes under 1900. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1930. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av 1 stycken hus med totalt 30 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med besittningsrätt.

Den totala boytan uppgår till 3.096 kvm bostadsarea.

Lägenhetsfördelning:

3 stycken 2 rum och kök

7 stycken 3 rum och kök

9 stycken 3 rum, kammare och kök

4 stycken 4 rum och kök

7 stycken 5 rum och kök

Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-03-30. 26 medlemmar närvarande. 28 lägenheter var representerade varav 6 via fullmakt.

Väsentliga händelser under året

Vi fick under hösten 2016 vår ansökan om detaljplaneändring godkänd av Stadsbyggnadskontoret. Det innebär att fastigheten Zebran 5 nu kan bebyggas med 5 våningsplan istället för nuvarande 4 plan. Ett tiotal olika myndigheter har via ett omfattande remissförfarande godkänt detta.

Parallellt med detaljplaneändringen har vi arbetat vidare med vår bygglovsansökan för att få tillstånd att bygga 6 nya lägenheter på våningsplan 5 (nuvarande vind).

För att få en realistisk kostnadsbild har vi tagit professionell hjälp av projektledare från SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum), som bedömt vilka nödvändiga åtgärder som krävs, dels för fastighetens löpande underhåll, dels i samband med eventuell byggnation av lägenheter på vinden med tillhörande hissar.

ldn
vm B
A

De åtgärder som är föreslagna av SBC för ett löpande underhåll framöver av vår fastighet, visar att vi på olika sätt måste öka föreningens inkomster. Detta kan ske dels i form av ökade avgifter för medlemmar eller om vi på annat sätt kan klara ökade kostnader för föreningen. Det är med bakgrund av detta som vi kan se att enda inkomstkällan som vi har i föreningen är en förädling av vårt vindsutrymme. En del av ett sådant upplägg presenterade styrelsen vid årsmötet 2016. *(Vi har den 24 februari 2017 fått ett formellt godkännande från stadsbyggnadsnämnden om att bebygga vinden med bostäder.)*

Vi har även under 2016 varit i kontakt med ett antal byggare för att skapa en uppfattning kring kostnadsbilden för inredning av lägenheter på vindsplanet. Dels i form av direkta kostnader men också fördelar och nackdelar ifall vi själva skall bygga i egen regi och själv sälja lägenheterna eller överlämna detta till byggaren för egen risktagning.

Utfört underhåll

Under 2016 har normalt löpande underhåll utförts.

Under perioden 1979-2016 har följande större underhållsåtgärder utförts.

- Omläggning av yttertak samt renovering av gårdsfasad och nya fönster mot gården (1979-80)
- Balkongrenovering (1986)
- Målning av fasad och ytterfönster mot gatan (1988)
- Byte av vatten och avloppsledningar (1991-92)
- Byte av elledningar (1995)
- Renovering/marmorering av trappuppgångar (1997-98)
- Målning av fasad samt renovering/målning av ytterfönster mot gatan (1999-00)
- Renovering/målning av ytterfönster mot gården (2002)
- Försköning (markanläggningar m m) av gården (2005-06)
- Målning av kökstrappor och montering av radiatorventiler (2009)
- Insättning av ljudisolerade fönster mot gatan (2010-11)
- Utbyte av en tvättmaskin och en torktumlare (2015)

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 50 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 4 st. överlåtelser under 2016.

Avgifter

Uttagsprocenten för gemensamma driftskostnader samt räntor och amorteringar på fastighetslånen är oförändrad i förhållande till 2015 och uppgår till 251% av respektive medlems grundavgift. Även avgifterna för värme, vatten och trappstädning är oförändrade i förhållande till 2015.

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgiften 2016 uppgår till 38.040:- (37.290:-), vilket motsvarar 30 läg à 1.268:- (1.243:-). För 2017 beräknas fastighetsavgiften komma att uppgå till 1.315:-/läg.

Förändring i eget kapital

	Grund- avgifter	Reservfond	Reparations- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	411 100	31 500	1 394 000	1 776	57
Disp. enl. stämmobeslut				57	-57
Ianspråktagande år 2016 av reparationsfond			-10 519	10 519	
Avsättning år 2016 till reparationsfond			142 800	-142 800	
Årets resultat:					217 673
Belopp vid årets utgång	411 100	31 500	1 526 281	-130 448	217 673

Fjolårets poster, övrigt och reparationsfond är sammanslagit till enbart reparationsfond i årets balansräkning.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond	1 834
Årets avsättning till reparationsfond	-142 800
Årets ianspråktaganden från reparationsfond, motsvarande periodiskt underhåll	10 519
Årets resultat	217 673
Till stämmans förfogande	87 226

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till dispositionsfond överförs	87 226
---------------------------------------	---------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Handwritten signature and initials, including a large 'B' and other illegible marks.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 459 512	1 451 896
Summa rörelseintäkter		1 459 512	1 451 896
Rörelsekostnader			
Drift	2	-972 563	-1 140 164
Löpande underhåll	3	-24 829	-47 228
Periodiskt underhåll	4	-10 519	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-208 929	-210 606
Summa rörelsekostnader		-1 216 840	-1 397 998
Rörelseresultat		242 672	53 898
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 040	6 854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 039	-60 675
Summa finansiella poster		-24 999	-53 821
Resultat efter finansiella poster		217 673	77
Resultat före skatt		217 673	77
Skatt på årets resultat		0	-20
Årets resultat		217 673	57

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 581 439	5 754 342
Inventarier	7	86 272	122 298
Pågående byggnation	8	142 405	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 810 116	5 876 640
Summa anläggningstillgångar		5 810 116	5 876 640
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	31	18 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	13 473	60 039
Summa kortfristiga fordringar		13 504	78 651
<i>Kassa och bank</i>		1 858 958	1 738 489
Summa omsättningstillgångar		1 872 462	1 817 140
SUMMA TILLGÅNGAR		7 682 578	7 693 780

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		411 100	411 100
Reservfond		31 500	31 500
Reparationsfond		1 526 281	1 394 000
Summa bundet eget kapital		1 968 881	1 836 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		-130 448	1 776
Årets resultat		217 673	57
Summa fritt eget kapital		87 226	1 833
Summa eget kapital		2 056 107	1 838 433
Långfristiga skulder	11, 12		
Skulder till kreditinstitut		5 371 000	5 371 000
Summa långfristiga skulder		5 371 000	5 371 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		115 510	134 095
Skatteskulder		-1 571	5 337
Övriga skulder		0	39 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	141 532	305 003
Summa kortfristiga skulder		255 471	484 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 682 578	7 693 780



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Byggnader skrivs av enligt rak plan med nyttjandeperioden 75 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	75 år	linjär
Markanläggning	20 år	linjär
Inventarier	5 år	linjär

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 tkr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgift från bostadsrätter	1 031 889	1 031 884
Vattenvavgift lägenhet	57 999	58 168
Värme lägenheter	302 538	302 368
Trappstädning	49 477	49 476
Överlåtelser och pantförskrivelser	8 658	10 000
Övriga intäkter	8 951	0
Summa	1 459 512	1 451 896

Not 2 Drift

	2016	2015
El	30 983	39 144
Uppvärmning*	403 641	340 731
Vatten och avlopp	62 952	64 570
Avfallshantering	61 805	106 068
Fastighetsförsäkring	48 976	47 165
Kabel TV	44 252	44 532
Fastighetsskötsel enligt avtal	82 334	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 914	0
Lokalvård enligt avtal	62 974	65 716
Trädgårdsskötsel utöver avtal	0	26 656
Kommunal fastighetsavgift Lgh	38 040	37 338
Förbrukningsmaterial	8 252	0
Föreningsstämma	11 425	0
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	40 620	0
Kostnad överlåtelse, pant	4 309	0
Administrativa kostnader	3 707	0
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 660	0
Bolagsverket	1 800	0
Löner ekonomisk förvaltning	13 000	0
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	26 750	57 700
Arvode revisor	950	0
Sociala avgifter arvode	7 319	9 432
Kostnadsersättningar	1 900	0
Konsultarvode	0	152 688
Övriga kostnader enligt bokslut 2015	0	36 424
Avsättning yttre fond	0	112 000
Summa	972 563	1 140 164

Observera att kostnaderna inte är helt jämförbara på grund av annan kontoplan föregående år.

*Kostnaden för värme 2016 avser 13 månader.

Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll (luh) och reparationer redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2016	2015
Löpande underhåll/reparationer	3 100	47 228
Luh/rep bostäder	4 950	0
Luh/rep gemensamma utrymme	4 835	0
Luh/rep Installationer ventilation	6 056	0
Luh/rep Installationer Tele/TV/Porttelefon	2 950	0
Luh/rep fastighet utvändigt, dörrar	2 938	0
Summa	24 829	47 228

Not 4 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat och beräknat enligt föreningens underhållsplan.

	2016	2015
Planerat uh/rep Installation ventilation	10 519	0
Summa	10 519	0

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016	2015
Avskrivning byggnader	121 684	121 684
Avskrivning markanläggning	51 219	51 219
Avskrivning inventarier	36 026	37 703
	208 929	210 606

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	8 112 264	8 112 264
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	1 024 386	1 024 386
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 136 650	9 136 650
Ingående avskrivningar	-3 382 308	-3 209 405
Årets avskrivningar	-172 903	-172 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 555 211	-3 382 308
Utgående redovisat värde	5 581 439	5 754 342
Bokfört värde byggnader	5 581 439	5 454 342
Bokfört värde mark	0	0
	5 581 439	5 454 342
Taxeringsvärden byggnader	24 800 000	17 600 000
Taxeringsvärden mark	22 800 000	16 800 000
	47 600 000	34 400 000

Fastighetsbeteckningar: Malmö Zebran 5

Marken innehas med äganderätt.

Värdeår: 1930 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 7 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 127	103 818
Inköp	0	76 309
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 127	180 127
Ingående avskrivningar	-57 829	-20 126
Årets avskrivningar	-36 026	-37 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 855	-57 829
Utgående redovisat värde	86 272	122 298

Not 8 Pågående byggnation

Avser nedlagda kostnader i vindprojekt.

	2016-12-31	2015-12-31
Pågående byggnation, vind	142 405	0
Summa	142 405	0

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	31	141
Övriga kortfristiga fordringar	0	18 471
Summa	31	18 612

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	48 976
Förutbetald Kabel-TV	12 374	11 063
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 099	0
Summa	13 473	60 039

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats % 2016-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Nästa års amortering
SEB	0,46	3 månaders	5 371 000	0
			5 371 000	0

Kortfristig del av långfristig skuld 0 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 535 000	6 535 000
	6 535 000	6 535 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupet arvode och sociala kostnader	29 018	0
Upplupen räntekostnad	755	0
Upplupen kostnad el	3 500	0
Upplupen kostnad VA	10 774	0
Upplupen kostnad sophämtning	5 955	0
Förutbetalda hyror och avgifter	87 121	305 003
Upplupet arvode ekonomisk förvaltning	4 409	0
Summa	141 532	305 003

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bygglov avseende: Ändring av vind till bostäder (6 lägenheter), fasadändring (takfönster, takterrasser, målning av befintliga fönster och dörrar) samt påbyggnad av takkupor. Bygglovet beviljades 2017-02-24.

Malmö 2017-03 - 12



Hetty Lindell
Ordförande



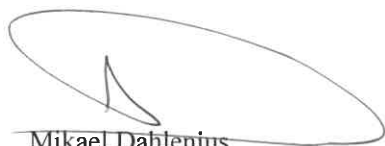
Thomas Bardenstam



Ida Hermansson



Ulrika Mattsson



Mikael Dahlenius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-15



Jörgen Hansen
Föreningsvald revisor



Mårten Wirén
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsföreningen Pilstorp U.P.A.
Org.nr 746000-1246

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bf Pilstorp UPA för räkenskapsåret 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot årsredovisningslagen, lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

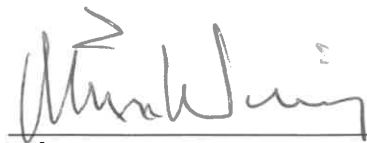
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2017-03-15



Jörgen Hansen



Märten Wirén