

ÅRSREDOVISNING

2017



Bostadsrättsföreningen Bronsyxan



INNEHÅLL

INNEHÅLL	2
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
RESULTATRÄKNING	10
BALANSRÄKNING	11
TILLGÅNGAR	11
EGET KAPITAL OCH SKULDER	12
KASSAFLÖDESANALYS	13
BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTANTECKNINGAR	15
NOTER	17
Not 1 Årsavgifter och hyror	17
Not 2 Övriga rörelseintäkter	17
Not 3 Reparationer	17
Not 4 Planerat underhåll	18
Not 5 Driftskostnader	18
Not 6 Övriga kostnader	19
Not 7 Arvoden	19
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar	20
Not 9 Ränteintäkter	20
Not 10 Räntekostnader	20
Not 11 Byggnader och mark	20
Not 12 Inventarier, maskiner och installationer	24
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24
Not 14 Kassa och bank	25
Not 15 Fastighetslån	25
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25
Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	26
UNDERSKRIFTER	27

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bronsyxan redovisar härmed föreningens förvaltning under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-06-30.

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

Stadgar och möten

Styrelsen höll 11 protokollförda sammanträden under 2017. Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 25 april 2017. Antal närvarande röstberättigade medlemmar på den ordinarie föreningsstämman var 41 varav 1 med fullmakt.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Kristian Martinsson	Ordförande
Emil Bacos	Ledamot
Mats Johansson	Ledamot
Giovanna Conca	Ledamot
Linnea Kollberg	Ledamot
Samuel Rempe	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Gilbert Ambrazaitis	Suppleant
Eva Larsson Rosenberg	Suppleant
Marie Kristiansson	Suppleant

Ordinarie revisorer

Grant Thornton AB, Ann Theander	Auktoriserad revisor
---------------------------------	----------------------



Revisorssuppleanter

Povi Lawson

Revisorssuppleant

Valberedning, tillika gårdsansvariga

Jenny Karström & Martin Harvyl

Gård 1

Sammanställande

Matilda Jansdotter Mayobre

Gård 2

Helena Berggren

Gård 3

Christina Rhodin

Gård 4

Inari Johansson & Jessica Nordqvist

Gård 5

Ansvarig för samlingslokal

Pia Svensson

Firmateckning

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

Förvaltning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bronsyxan 1 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader innehållande 100 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Gunnesbovägen 1 – 201.

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt vilka fördelar sig på följande sätt:

Lägenhetstyp	Hustyp	Bruksarea	Antal
2 rum och kök	1-plans radhus	64,8 kvm	12
3 rum och kök	1-plans radhus	78,3 kvm	38
4 rum och kök	2-plans radhus	103,8 kvm	30
5 rum och kök	2-plans radhus	109,6 kvm	20

Total tomtarea: 24 884 m²

Total bostadsarea: 9 059 m²

Föreningens fastighet och övriga anläggningstillgångar hade vid årets utgång ett bokfört värde på 37 268 138 kr. Avskrivning av fastigheten och övriga anläggningstillgångar har skett med 722 758 kr.

Taxeringsvärdet uppgår till 106 138 000 kr, varav 57 000 000 kr avser mark och 49 138 000 kr byggnader.



Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkring mot skadeinsekter är genom Länsförsäkringar tecknad i Anticimex.

Underhåll och skötsel

- Föreningen har påbörjat tvätt och målning av samtliga tak i föreningen med syfte att förlänga livslängden. Under 2017 tvättades större delen av taken och garagelängorna både tvättades och målades. Projektet planeras slutföras under 2018.
- Samtliga fibrer i föreningens bredband har hängts upp i rör i krypgrunderna för att förhindra angrepp från gnagare.
- Några mindre projekt under 2017 innefattade reparation av ett trasigt dagvattenrör och byte av vissa ytterdörrar.

Vaktmästartjänsten

Föreningen har haft avtal med Trädgårds Teamet för utförande av vaktmästartjänster. Omfattningen har varit jämförbar med förra året, vilket styrelsen har bedömt vara en rimlig nivå. Vaktmästaren arbetade på föreningens område i genomsnitt åtta timmar per vecka och utförde även andra uppdrag. Arbetsuppgifterna bestod bl.a. av:

- Renhållning av mark och rabatter kring garagen, gallring, klippning av buskar etc.
- Kontroll av sopkärl samt städning av soprum och utrymme för trädgårdscontainern
- Byte av glödlampor i ytterbelysning
- Beskrining av träd på området
- Allmän tillsyn av området

Gårdarna

Gemensamma markytor på området fem "gårdar" såsom rabatter, gräsmattor, lekplatser och gångar, sköttes under sommarhalvåret av de boende själva. Den gårdsansvarige på varje gård anordnar särskilda gemensamma skötseldagar, vilka också är avsedda att stärka gemenskapen mellan grannarna.

Lägenhetsöverlåtelse och medlemmar

Det skedde 4 lägenhetsöverlåtelse och styrelsen beviljade 8 personer medlemskap samt 6 medlemmar utträdde ur föreningen under kalenderåret 2017. Vid årets utgång hade föreningen 162 medlemmar.

Vi hälsar följande nya medlemmar välkomna till Brf Bronsyxan:

Gunnesbovägen	Köpare	Överlåtelsedag
103	Elin Gullberg & Fredrik Svensson	2017-05-12
83	Nikola Palanov & Marianne Ranstam Palanova	2017-03-15
79	Lujain Mohatam & Saif Al-Othmani	2017-05-02
131	Erik Martin Karlsson & Jennie Caroline Larsson	2017-01-27

Information till medlemmarna

Under året gav styrelsen ut två allmänna informationsblad till medlemmarna samt en särskild information kring taktvätt och takmålning. Även flera blad delades ut eller anslogs angående aktiviteter i Samlingslokalen.

Expeditionen har fortsatt hållit stängt och medlemmarna hänvisas i stället till styrelsens brevlåda, e-postadress och till ledamöterna personligen, vilket har fungerat bra. Styrelsen har noterat att då samtliga i styrelsen har tillgång till e-posten krävs viss disciplin i hanteringen för att e-post ska hamna hos rätt person. Detta har styrelsen löst med tydliga interna rutiner.

Styrelsens interna portal är det ordinarie arbetsredskapet i styrelsen. Den underlättar det löpande styrelsearbetet samt överlämningar till kommande styrelser.

Medlemsaktiviteter 2017

Olika sorters aktiviteter arrangerades. Flera aktiviteter har gjorts tillsammans med någon medlem som har velat ordna någon aktivitet. Styrelsen välkomnar alla medlemmar att ordna aktiviteter tillsammans med styrelsen. Följande anordnades under året:

- Café Bronsyxan har ersatts med Café för Alla, med kaffe och kakor på eftermiddagar för alla fikasugna fortsatte i regi av Elena och Bengt.
- Pub med musikquiz med full samlingslokal
- Vinprovning med föreningens sommelier Janos
- Sommarfest, med tipsrunda, grillat och dans. Eventet var populärt med drygt 130 personer
- Glöggafton med information från styrelsen, hölls traditionsenligt i början av december och fyllde Samlingslokalen
- Samlingslokalen användes flitigt

Styrelsens kommentarer till bokslutet

Budgetering och ekonomisk kontroll är en naturlig del av förvaltningen. Underhållsplanering samt översyn av önskvärda investeringar görs i en ordning som förser budgeten med nödvändiga uppgifter. Övergången till en konsekvent redovisning enligt det s.k. K3-regelverket har även påverkat föreningens hantering av underhållsplanering och investeringar. Underlaget till underhållsplanen som togs fram under 2016 är därmed fortfarande relevant, men den behöver en ny inramning i siffror. Styrelsen har under året arbetat med detta.

Resultat och kostnader

Brf Bronsyxan gjorde under 2017 ett positivt resultat om 646 748 kr före avsättningar och utnyttjande av fonder. Styrelsens målsättning är att uppnå ett boende till självkostnadspris för föreningens medlemmar. I förslaget till årets bokslutsdispositioner har styrelsen tagit hänsyn till bland annat framtida underhållskostnader. Även om framtida underhållskostnader i större utsträckning än tidigare kommer att aktiveras löpande i resultatet än tidigare är det styrelsens uppfattning att fonderade medel med underhållssyfte är en styrka för föreningen. Eftersom föreningen gjort ett positivt resultat föreslår styrelsen en

avsättning till den yttre fonden som är större än minimibeloppet enligt stadgarna genom en ytterligare avsättning. Resultatdisposition innehåller även en rättning från årsredovisningen avseende 2016. I denna uppgavs "Förändringar i eget kapital" korrekt, medan "Resultatdisposition" saknade en avsättning till den yttre fonden om 360 000 kr. Detta rättas i föreliggande årsredovisning. Förändringen av balanserade vinster blir efter dessa avsättningar och rättning en ökning med 334 kr.

Räntenivåerna är för närvarande fortsatt väldigt gynnsamma vilket direkt påverkar föreningens resultat på ett positivt sätt. Föreningen har även under året lagt om lånen och därmed fått ner räntan ytterligare. Det något ökade lånebehovet har realiserats under 2017 med finansiering av takprojektet. Det går heller inte att säga hur länge det gynnsamma ränteläget består, eller när stigande räntor kommer att påverka framtida kostnader. Föreningens ekonomiska balans kan komma att ändras genom stigande räntor, högre energipriser eller andra faktorer som påverkar oss negativt.

Investeringar och underhåll

Föreningen har under året investerat i takarbeten bestående i tvättning och målning. Värdet härav kommer att utgöra en balanspost i räkenskaperna från och med verksamhetsåret 2018 och kostnadsföras löpande därefter i enlighet med takens förväntade livslängd.

Utöver investeringen i taken har underhåll och reparationer storleksmässigt gjorts i huvudsak enligt underhållsplanen. Kostnaden för sådant yttre underhåll och reparationer uppgår för året till 385 293 kr.

Framtida underhåll

Styrelsen genomförde en konditionsbesiktning tillsammans med byggtekniker av samtliga byggnader under 2016. Innehållet i denna ligger till grund för en uppdaterad underhållsplan. Genom övergången till en konsekvent K3-redovisning har dock fokus avseende underhåll flyttats från fondering av medel för framtida underhåll till att skapa utrymme för finansiering av framtida investeringar och efterföljande avskrivningar. Valet av redovisningsprincip påverkar dock inte det faktiska skicket på föreningens egendom. Konditionsbesiktningen visar på att vissa åtgärder kommer att behöva vidtas bl.a. vad gäller fogar och tegelbalkar i fasader och träarbeten. Rent allmänt är föreningens egendom väl underhållen och i gott skick och det finns medel ackumulerade i den yttre fonden för att hantera plötsligt uppkommande underhållsbehov.

Yttre fonden

Styrelsen föreslår en reservering på totalt 678 414 kr till fonden för yttre underhåll. 318 414 kr i enlighet med stadgarna, samt därutöver ytterligare 328 000 kr.

Från den yttre fonden föreslår styrelsen att man återför 0 kr. Allt genomfört underhåll under året utgörs av pågående investeringar eller reparationer som påverkar årets resultat i sin helhet.

Inre fonden

Den inre fonden har under 2017 avvecklats efter beslut på årsstämma 2015 och 2016. Samtliga medel har delats ut till berättigade medlemmar med de sista utbetalningarna i april 2017.

Avgifter

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 5% från och med den 1 april 2017.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	5 647	5 441	5 446	5 412
Resultat efter finansiella poster	647	- 438	363	-194
Årets resultat exkl. avskrivningar	1 369	285	1 065	509
Avsättning till underhållsfond	-318	318	-	-318
Anspråktagande av underhållsfond	-	-577	-	-
Resultat efter fondförändringar	538	-179	3	-512
Totalt eget kapital	4 595	3 948	4 386	4 023
Balansomslutning	39 034	37 396	38 755	39 053
Soliditet %	12	11	11	10
Likviditet %	90	50	76	60
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	553	533	533	533
Driftskostnad, kr / kvm	312	315	305	237
Ränta, kr / kvm	58	80	88	111
Underhållsfond, kr / kvm	159	124	113	133
Lån, kr / kvm	3 663	3 549	3 628	3 715
Taxeringsvärde/kvm	11 716	11 716	11 716	11 703
Genomsnittsförsäljningspris per kvm	30 091	27 743	23 398	20 065

Noteringar:

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

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

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



Förändringar i eget kapital

	<i>Bundet</i> Insatser och upplåtelseavgifter	<i>Bundet</i> Underhålls- fond	<i>Fritt</i> Balanserat Resultat	<i>Fritt</i> Årets Resultat
Vid årets början	898 068	1 125 634	2 722 615	-437 910
Disposition enl. föreningsstämma			-437 910	437 910
Disposition tidigare år			-360 000	
Avsättning till underhållsfond		318 414	-318 414	
Årets resultat				646 748
Vid årets slut	898 068	1 444 048	1 606 291	646 748

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr):

Balanserat resultat	2 284 705
Årets resultat före fondförändring	646 748
Reservering till yttre fond enligt stadgar	-318 414
Avsättning till yttre fond från tidigare år	-360 000
Återstår till stämmans förfogande	2 253 039

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att:

328 000	reserveras , utöver stadgeenlig reservering, till yttre fond
0	av yttre fond ianspråk tas
1 925 039	balanseras i ny räkning

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



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	1	5 464 506	5 281 549
Övriga rörelseintäkter	2	182 871	159 724
		5 647 377	5 441 273
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer	3	-385 293	-390 795
Planerat underhåll	4	-	-577 028
Fastighetsavgift/skatt		-765 076	-739 376
Driftskostnader	5	-2 061 360	-2 110 415
Övriga kostnader	6	-306 333	-353 511
Personalkostnader	7	-238 297	-257 321
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-722 758	-722 756
		-4 479 117	-5 151 202
Rörelseresultat		1 168 260	290 071
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	9	648	442
Räntekostnader	10	-522 160	-728 423
Resultat efter finansiella poster		646 748	-437 910
Resultat före skatt		646 748	-437 910
Årets resultat		646 748	-437 910

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	35 330 682	36 032 879
Inventarier, maskiner och installationer	12	493 487	514 048
Pågående nyanläggningar och förskott	11	1 440 469	-
		<i>37 264 638</i>	<i>36 546 927</i>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		3 500	3 500
		<i>3 500</i>	<i>3 500</i>
Summa anläggningstillgångar		37 268 138	36 550 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		0	0
Övriga fordringar		196 119	131 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	93 287	109 735
		<i>289 406</i>	<i>240 950</i>
Kassa och bank	14	1 476 811	604 624
Summa omsättningstillgångar		1 766 217	845 574
SUMMA TILLGÅNGAR		39 034 355	37 396 001

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Bundet eget kapital			
Insatser		898 068	898 068
Underhållsfond		1 444 048	1 125 634
		2 342 116	2 023 702
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 606 291	2 362 614
Årets resultat		646 748	-437 910
		2 253 039	1 924 704
Summa eget kapital		4 595 155	3 948 406

Skulder

Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	32 460 389	31 430 389
		32 460 389	31 430 389
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		-	270 940
Skulder till kreditinstitut	15	720 000	720 000
Leverantörsskulder		452 479	255 973
Medlemmarnas reparationsfond		-	4 622
Skatteskulder		71 825	27 905
Övriga skulder		619	619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	733 888	737 147
		1 978 811	2 017 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 034 355	37 396 001

4

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Belopp i kr		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 168 260	290 071
Avskrivningar	722 758	722 757
	1 891 018	1 012 828
Erhållen ränta	648	442
Erlagd ränta	-522 160	-728 423
<i>Kassaflöde från löpande verks. före förändr. i rörelsekapital</i>	1 369 506	284 847
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-48 456	-108 370
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	232 548	-471 632
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	1 553 598	-295 155
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 440 469	-
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-1 440 469	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 750 000	-
Amortering av låneskulder	-720 000	-720 000
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	1 030 000	-720 000

4

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Belopp i kr		
Årets kassaflöde	1 143 129	-1 015 155
Likvida medel vid årets början	333 682	1 348 837
Likvida medel vid årets slut	1 476 811	333 682

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTANTECKNINGAR

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges årets fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fram till och med 2015 har föreningen skrivit av byggnader samlat med belopp som motsvarar byggnadens förväntade ekonomiska livslängd.

Från och med 2014 har föreningens redovisat i enlighet med principerna i K3. Föreningen tillämpar fr.o.m. 2016 principerna för K3 fullt ut och delade då upp även befintliga byggnader i sina respektive delar och skriver av dessa komponenter var för sig med belopp som motsvarar komponentens förväntade livslängd.

Byggnaden är således uppdelad i komponenterna stomme och grund, fasad, tak, värme och sanitet, el, respektive ventilation i enlighet med Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags (SABO) rekommendat-

ioner. Dessa innehåller dock komponenter som inte är aktuella i Brf Bronsyxan, varför övriga komponenter har indexerats upp med hänsyn tagen härtill. Mindre justeringar i fördelningen har även gjorts med hänsyn till byggnadernas speciella konstitution i förhållande till SABOs tänkta standardbyggnad. Den förväntade livslängden och därmed avskrivningstiderna för respektive komponent har bestämts av styrelsen inom det intervall som SABOs riktlinjer anger.

Samtliga materiella anläggningstillgångar åsätts härigenom på ett mer konsekvent sätt än tidigare en ekonomiskt livslängd inom de intervall SABOs rekommendationer anger.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Ackumulerade avskrivningar

Uppdelningen av bygganden i komponenter med olika avskrivningstid, såväl längre som kortare än tidigare avskrivning av enheten byggnad, gör att ackumulerade avskrivningar inte helt överensstämmer med förbrukad ekonomisk livslängd. Ackumulerade avskrivningar har således i enlighet med Föreningen Auktoriserade Revisorers (FAR) rekommendationer, RedU 13 Övergång till komponentmetod fastigheter, fördelats på respektive byggnadskomponent i relation till andelen av den ursprungliga livslängden som förbrukats till dags dato för respektive byggnadskomponent.

Avskrivningar fr.o.m. 2016 görs på kvarvarande faktiskt restvärde över en tid som motsvarar kvarvarande ekonomisk livslängd.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas avseende materiella anläggningstillgångar:

Stomme och grund	120 år	Garage	50 år
Fasad	50 år	Ytterdörrar	40 år
Tak	50 år	Fönsterdörrar	40 år
Värme och sanitet	50 år	Fönster	40 år
El	40 år	Markanläggningar	20 år
Ventilation	30 år	Bredband	30 år
		Installationer	30 år

NOTER

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	5 005 932	4 824 924
Hyror p-platser/garage	433 374	430 450
Övriga objekt	25 200	26 175
Summa	5 464 506	5 281 549
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
KabelTV-avgifter/Bredband	152 065	156 000
Överlåtelseavgifter	5 588	-
Övriga intäkter	20 679	1 124
Försäkringsersättningar	1 439	-
Övernattningslägenhet	3 100	2 600
Summa	182 871	159 724
Not 3 Reparationer		
Bostäder	4 500	-
Lokaler	1 419	688
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 571	14 834
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	212 368
VA & sanitet, installationer	43 022	55 116
Värme, installationer	52 908	2 213
Ventilation, installationer	33 395	20 493
El, installationer	4 514	-
Övriga installationer	187 500	61 503
Huskropp	6 441	-
Markytor	-	3 906
P-platser/garage	29 858	8 999

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Vattenskador	2 165	10 675
Summa	385 293	390 795

Not 4 Planerat underhåll

Övrigt, gemensamma utrymmen	-	407 728
VA & sanitet, installationer	-	40 214
Värme, installationer	-	46 063
Markytor	-	83 023
Summa	-	577 028

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförvaltning	235 098	197 641
Städning	745	-
Sotning	-	1 596
Bevakningskostnader	52 394	89 517
Snöröjning	41 812	41 938
Förbrukningsinventarier	4 935	776
Förbrukningsmaterial	5 377	10 433
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	4 101
El	64 640	51 255
Uppvärmning	901 170	915 626
Vatten och avlopp	234 977	232 702
Avfallshantering	198 574	201 546
Fastighetsförsäkring	94 714	92 626
Systematiskt brandskyddsarbete	4 202	2 340
Kabel-TV	66 723	78 788
Internet	155 999	189 530
Summa	2 061 360	2 110 415



	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Not 6 Övriga kostnader		
Hyra av anläggningstillgångar	16 800	16 800
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	695
Kontorsmateriel och trycksaker	13 216	65
Tele och post	5 750	4 175
Förvaltningskostnader	191 276	203 909
Revision	45 259	30 000
Bankkostnader	9 489	3 464
IT-tjänster	1 558	280
Övriga externa tjänster	3 125	94 123
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 290	-
Övriga externa kostnader	12 570	-
Summa	306 333	353 511

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden, ersättningar och sociala avgifter		
Styrelsearvoden	160 897	172 800
Föreningsvald revisor	1 500	2 000
Övriga arvoden	21 192	21 000
Summa	183 589	195 800
Sociala avgifter	54 708	61 521
Summa	238 297	257 321

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader och byggnadsinventarier	694 847	694 845
Markanläggningar	7 350	7 350
Maskiner och inventarier	20 561	20 561
Summa	722 758	722 756

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter hyres/kundfordringar	589	-
Ränteintäkter skattekonto	59	442
Summa	648	442

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader fastighetslån	517 357	711 943
Räntekostnader checkräkningskredit	3 568	10 777
Räntekostnader för kortfristiga skulder	1 235	5 703
Summa	522 160	728 423

Not 11 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	45 933 169	45 933 169
Mark	1 698 000	1 698 000
Markanläggningar	147 000	147 000
	47 778 169	47 778 169

Årets anskaffningar

Ökning/minskning av pågående nyanläggning	1 440 469	-
Utgående anskaffningsvärden	49 218 638	47 778 169

Ingående avskrivningar

Vid årets början

Byggnader	-11 627 690	-10 965 750
Byggnad (omklassificerad 2016)	-	32 904
Markanläggningar	-117 600	-77 345
Markanläggningar (omklassificerad 2016)	-	-32 904
	-11 745 290	-11 043 095

Årets avskrivning

Årets avskrivning på byggnader	-694 847	-694 845
Årets avskrivning på markanläggning	-7 350	-7 350
	-702 197	-702 195

Utgående avskrivningar

-12 447 487 -11 745 290

Redovisat värde

36 771 151 36 032 879

Varav

Byggnader	33 610 632	34 305 479
Mark	1 698 000	1 698 000
Markanläggningar	22 050	29 400
Pågående nyanläggningar	1 440 469	-

Specificering per komponent

Not 11A | Stomme och Grund

Ingående anskaffningsvärde	23 870 839	23 870 839
Ingående avskrivningar	-1 000 349	-743 377
Årets avskrivningar	-256 972	-256 972
Redovisat värde	22 613 518	22 870 490

Not 11B | Fasad

Ingående anskaffningsvärde	2 937 949	2 937 949
Ingående avskrivningar	-1 841 797	-1 784 105
Årets avskrivningar	-57 692	-57 692
Redovisat värde	1 038 460	1 096 152

Not 11C | Tak

Ingående anskaffningsvärde	2 937 949	2 937 949
Ingående avskrivningar	-1 841 797	-1 784 105
Årets avskrivningar	-57 692	-57 692
Redovisat värde	1 038 460	1 096 152

Not 11D | Värme och sanitet

Ingående anskaffningsvärde	3 672 437	3 672 437
Ingående avskrivningar	-1 878 522	-1 784 105
Årets avskrivningar	-94 417	-94 417
Redovisat värde	1 699 498	1 793 915

Not 11E | El

Ingående anskaffningsvärde	1 836 218	1 836 218
Ingående avskrivningar	-1 588 329	-1 560 786
Årets avskrivningar	-27 544	-27 543
Redovisat värde	220 345	247 889

Not 11F | Ventilation

Ingående anskaffningsvärde	1 468 975	1 468 975
Ingående avskrivningar	-1 468 975	-1 468 975
Årets avskrivningar	-	-
Redovisat värde	0	0

Not 11G | Markanläggning

Ingående anskaffningsvärde	147 000	147 000
Ingående avskrivningar	-117 600	-110 250
Årets avskrivningar	-7 350	-7 350
Redovisat värde	22 050	29 400

Not 11H | Nytt garage

Ingående anskaffningsvärde	2 356 762	2 356 762
Ingående avskrivningar	-1 166 261	-1 131 246
Årets avskrivningar	-35 015	-35 015
Redovisat värde	1 155 486	1 190 501

Not 11I | Ytterdörrar

Ingående anskaffningsvärde	212 512	212 512
Ingående avskrivningar	-63 118	-58 450
Årets avskrivningar	-4 669	-4 668
Redovisat värde	144 725	149 394

Not 11J | Fönsterdörrar

Ingående anskaffningsvärde	1 009 975	1 009 975
Ingående avskrivningar	-264 970	-242 394
Årets avskrivningar	-22 576	-22 576
Redovisat värde	722 429	745 005

Not 11K | Fönster

Ingående anskaffningsvärde	5 629 552	5 629 552
Ingående avskrivningar	-513 572	-375 302
Årets avskrivningar	-138 270	-138 270
Redovisat värde	4 977 710	5 115 980

Taxeringsvärden

Bostäder	106 138 000	106 138 000
Totalt taxeringsvärde	106 138 000	106 138 000
Varav byggnader	49 138 000	49 138 000

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Inventarier, maskiner och installationer	616 833	616 833
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
Inventarier, maskiner och installationer	-102 785	-82 224
Årets avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	-20 561	-20 561
Utgående avskrivningar	-123 346	-102 785
Redovisat värde	493 487	514 048
	2017-12-31	2016-12-31

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	23 798	23 323
Övriga förutbetalda kostnader	69 489	86 412
Summa	93 287	109 735

Not 14 Kassa och bank

Kassa	-5 581	-624
Transaktionskonto Handelsbanken	1 409 570	598 750
Affärskonto Handelsbanken	66 324	-
Kapitalkonto Handelsbanken	6 498	6 498
Summa	1 476 811	604 624

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån, vilka samtliga förfaller inom 5 år från balansdagen	33 180 389	32 150 389
Summa	33 180 389	32 150 389

		Rörligt/				
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	-	Löst	2 905 007	-	-2 905 007	-
Nordea	0,47 %	2018-12-03	11 370 782	-	-	11 370 782
Stadshypotek	2,91 %	2018-03-01	5 940 000	-	-	5 940 000
Stadshypotek	2,22 %	2020-12-30	2 508 600	-	-	2 508 600
Nordea	0,95 %	2020-10-14	0	2 185 007	-	2 185 007
Stadshypotek	1,84 %	2019-12-01	6 000 000	-	-	6 000 000
Nordea	1,55 %	2021-11-17	3 426 000	-	-	3 426 000
Nordea	1,30 %	2021-10-13	0	1 400 000	-	1 400 000
Nordea	0,80 %	2018-10-29	0	350 000	-	350 000
			32 150 389	3 935 007	-2 905 007	33 180 389

2017-12-31 2016-12-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	60 182	81 813
Upplupna räntekostnader	43 569	51 950
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	434 246	423 178

Upplupna driftskostnader	165 891	148 065
Upplupna revisionsarvoden	30 000	24 022
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	8 119
Summa	733 888	737 147

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar	37 479 300	37 479 300
Summa ställda säkerheter	37 479 300	37 479 300

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-



UNDERSKRIFTER



Lund 2018-03-02

Kristian Martinsson,
Ordförande

Emil Bacos,
Kassör

Mats Johansson,
Vice Ordförande

Giovanna Conca,
Sekreterare

Linnea Kollberg,
Ledamot

Samuel Rempe,
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-03

Grant Thornton AB

Ann Theander,
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bronsyxan
Org.nr. 716406-9671

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bronsyxan för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bronsyxan för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner

beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

3/4-18

Grant Thornton Sweden AB



Ann Theander

Auktoriserad revisor