

Årsredovisning för  
**Brf Gamla stan Helsingborg**  
716407-3533

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

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-2         |
| Resultaträkning              | 3           |
| Balansräkning                | 4-5         |
| Noter                        | 6           |
| Noter till resultaträkning   | 6-7         |
| Noter till balansräkning     | 7-8         |
| Underskrifter                | 8           |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gamla stan Helsingborg, 716407-3533, med säte i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Nuvarande stadgar registrerades 2014-08-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är med i Samfälligheten för Ruuth 49 och Ruuth 50.

#### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Fastighetsbeteckning | Kommun      |
| Ruuth 49             | Helsingborg |

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastighetens värdeår är 1986. Byggnadens totalyta är 1 566 kvadratmeter, varav 1 566 kvadratmeter utgör lägenhetsyta enligt taxeringsbeskedet.

#### Lägenheter

Föreningen har 20 lägenheter och alla är upplåtna som bostadsrätter. Fastigheten är klassade som flerbostadshus.

#### Bostadsrättsmedlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st.

Lägenhetsfördelning:

|       |      |
|-------|------|
| 1 rok | 1 st |
| 2 rok | 8 st |
| 3 rok | 6 st |
| 4 rok | 3 st |
| 5 rok | 2 st |

Under räkenskapsåret har 1 st överlåtelse skett.

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

#### Styrelsen

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Olof Hasselblatt | Ordförande  |
| Martin Lövgren   | Kassör      |
| Anette Persson   | Sekreterare |
| Rolf Rosenquist  | Ledamot     |
| Carina Månsson   | Ledamot     |

|                |           |
|----------------|-----------|
| Thomas Sonmark | Suppleant |
| Oliver Glaving | Suppleant |

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 9 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-12

**Valberedning**

Lotta Köie Zetterstrand Sammankallande  
Carina Sandelin

**Revisorer**

Nestorkonsult AB Ordinarie Extern  
Anders Sandelin Ordinarie Intern  
Gun Gerdin Suppleant Intern

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har närvat på Samfällighetens två möte under verksamhetsåret.

Tagit bort tre döda träd och ersatt dem med tre stora blomlådor.

Spolat alla avloppen i samtliga lägenheter, tvättstuga och källare.

Ändrat elleveransen från 80 amp till 50 amp vilket gör en besparing på ca 6000 kr på fast avgift per år.

**Flerårsöversikt**

|                                   | 2016  | 2015  | 2014  | Belopp i kr<br>2013 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 992   | 992   | 992   | 992                 |
| Resultat efter finansiella poster | 95    | -311  | -468  | -147                |
| Soliditet, %                      | 59    | 49    | 50    | 51                  |
| Årsavgifter / kvm                 | 512   | 512   | 512   | 512                 |
| Lån / kvm                         | 4 140 | 4 140 | 4 140 | 4 140               |
| Elkostnader / kvm                 | 23    | 26    | 23    | 27                  |
| Värmekostnader / kvm              | 136   | 144   | 107   | 143                 |
| Kapitalkostnader / kvm            | 71    | 95    | 125   | 136                 |

**Eget kapital**

|                          | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående års-<br>stämmobeslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| Inbetalda insatser       | 2 159 392                  |                          |   | 2 159 392                  |
| Kapitaltillskott         | 3 904 823                  |                          |   | 3 904 823                  |
| Fond för yttre underhåll | 267 217                    |                          | -200 000  | 467 217                    |
| Balanserad vinst         | -20 990                    |                          | -110 706  | 89 716                     |
| Årets resultat           | 95 207                     | 95 207                   | 310 706   | -310 706                   |
| <b>Vid årets slut</b>    | <b>6 405 649</b>           | <b>95 207</b>            | <b>-</b>  | <b>6 310 442</b>           |

**Resultatdisposition**

|   | Belopp i kr    |
|---|----------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande: |                |
| balanserat resultat   | -20 991        |
| årets resultat  | 95 207         |
| <b>Totalt</b>   | <b>74 216</b>  |
| disponeras för  |                |
| reservering till fond för yttre underhåll                             | -95 000        |
| <b>Summa att balanseras i ny räkning</b>                              | <b>-20 784</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2016-01-01-<br/>2016-12-31</i> | <i>2015-01-01-<br/>2015-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 992 388                           | 992 388                           |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 5 139                             | 4 611                             |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |            | <b>997 527</b>                    | <b>996 999</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader   | 3          | -556 383                          | -929 906                          |
| Övriga externa kostnader  | 4          | -52 471                           | -44 296                           |
| Personalkostnader   | 5          | -37 258                           | -36 582                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -147 996                          | -147 996                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-794 108</b>                   | <b>-1 158 780</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>203 419</b>                    | <b>-161 781</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 2 302                             | 76                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -110 514                          | -149 001                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-108 212</b>                   | <b>-148 925</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>95 207</b>                     | <b>-310 706</b>                   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>95 207</b>                     | <b>-310 706</b>                   |
| <b>Skatter</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>95 207</b>                     | <b>-310 706</b>                   |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6          | 11 708 062        | 11 856 058        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     |            | -                 | -                 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 7          | 122 580           | 122 580           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 11 830 642        | 11 978 638        |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |            |                   |                   |
| Andelar i intresseföretag                    |            | -                 | 200 000           |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |            | -                 | 200 000           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 11 830 642        | 12 178 638        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                            |            | 15 938            | 11 648            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 18 712            | 28 799            |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 34 650            | 40 447            |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 1 221 784         | 755 957           |
| Summa kassa och bank                         |            | 1 221 784         | 755 957           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 1 256 434         | 796 404           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | 13 087 076        | 12 975 042        |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 2 159 392         | 2 159 392         |
| Kapitaltillskott                             |            | 3 904 823         | 3 904 823         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 267 217           | 467 217           |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 6 331 432         | 6 531 432         |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -20 991           | 89 716            |
| Årets resultat                               |            | 95 207            | -310 706          |
| Summa fritt eget kapital                     |            | 74 216            | -220 990          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>6 405 648</b>  | <b>6 310 442</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8          | 6 483 708         | 6 483 708         |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 6 483 708         | 6 483 708         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 197 720           | 180 892           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 197 720           | 180 892           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>13 087 076</b> | <b>12 975 042</b> |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2-rådet) Årsredovisning i mindre ekonomisk förening.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd. (BFNAR 2003:4)

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar             | År |
|-----------------------------------|----|
| Materiella anläggningstillgångar: |    |
| -Byggnader                        | 93 |

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|               | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter   | 801 336                   | 801 336                   |
| Värmeintäkter | 191 052                   | 191 052                   |
|               | <b>992 388</b>            | <b>992 388</b>            |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                      | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel    | 51 364                    | 50 134                    |
| Städning             | 37 463                    | 38 922                    |
| Snöröjning           | 4 050                     | 2 237                     |
| Gård                 | 10 532                    | 4 589                     |
| Serviceavtal         | 33 553                    | 33 091                    |
| OVK                  | -                         | 14 385                    |
| Hissbesiktning       | 2 496                     | -                         |
| Förbrukningsmaterial | 1 910                     | 1 562                     |
| Rep fastigheten      | 21 517                    | 12 828                    |
| Rep entré            | -                         | 18 137                    |
| Rep gård             | 1 163                     | 83 951                    |
| Rep lås              | 6 642                     | 1 926                     |
| Rep VVS              | 8 716                     | 4 169                     |
| Rep ventilation      | 2 605                     | -                         |
| Rep tvättstuga       | 3 546                     | 47 972                    |
| Rep el               | 2 525                     | -                         |
| Klottersanering      | 7 455                     | 5 148                     |
| Planerat underhåll   | -                         | 235 112                   |
| El                   | 36 456                    | 40 808                    |
| Värme                | 212 493                   | 225 655                   |
| Vatten               | 34 898                    | 34 413                    |
| Renhållning          | 19 589                    | 19 023                    |

|                          |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring     | 13 890         | 13 188         |
| Kabel-TV                 | 18 160         | 17 796         |
| Kommunal fastighetsskatt | 25 360         | 24 860         |
|                          | <u>556 383</u> | <u>929 906</u> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                          | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmaterial          | -                         | 329                       |
| Föreningskostnader       | 5 509                     | 2 850                     |
| Styrelsekostnader        | 700                       | 2 348                     |
| Ersättning till revisor  | 8 750                     | 8 750                     |
| Redovisningstjänster     | 23 739                    | 23 792                    |
| Konsultarvode            | 7 500                     | -                         |
| Bankkostnader            | 2 064                     | 1 018                     |
| Bostadsrätterna          | 4 210                     | 4 210                     |
| Övriga externa kostnader | -                         | 1 000                     |
|                          | <u>52 472</u>             | <u>44 297</u>             |

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

|                  | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode   | 30 000                    | 30 000                    |
| Sociala avgifter | 7 258                     | 6 582                     |
|                  | <u>37 258</u>             | <u>36 582</u>             |

Föreningen har inte haft någon anställd

#### Noter till balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

|   | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 13 643 244        | 13 643 244        |
|   | <u>13 643 244</u> | <u>13 643 244</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -1 787 185        | -1 639 189        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -147 996          | -147 996          |
|   | <u>-1 935 181</u> | <u>-1 787 185</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>11 708 063</b> | <b>11 856 059</b> |
| I redovisat värde ingår mark med        | 375 000           | 375 000           |
| Taxeringsvärde byggnader:               | 13 600 000        | 13 400 000        |
| Taxeringsvärde mark:                    | 8 600 000         | 7 000 000         |
| Vid årets slut                          | <u>22 200 000</u> | <u>20 400 000</u> |



### Not 7 Installationer

|   | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |            |            |
| -Vid årets början                       | 122 580    | 122 580    |
| Vid årets slut                          | 122 580    | 122 580    |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |            |            |
| Vid årets slut                          | -          | -          |
| Redovisat värde vid årets slut          | 122 580    | 122 580    |

### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

|          | Räntesats | Villkorsändringsdag | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------|-----------|---------------------|------------|------------|
| Swedbank | 2,65      | 2025                | 3 698 708  | 3 698 708  |
| Nordea   | 0,69      |                     | 2 785 000  | 2 785 000  |
|          |           |                     | 6 483 708  | 6 483 708  |

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

|                        | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 10 942 000 | 10 942 000 |
|                        | 10 942 000 | 10 942 000 |

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

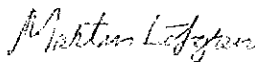
Tvätta och måla balkonger på Prästgatan 26, lägenhet 12, 15 och 18.  
Enligt offert på ca 25000 kr.

### Underskrifter

Helsingborg den 3<sup>15</sup> 2017



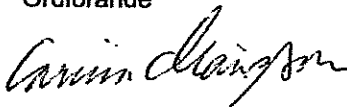
Olof Hasselblatt  
Ordförande



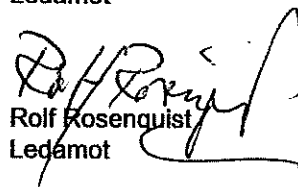
Martin Lövgren  
Ledamot



Anette Persson  
Ledamot

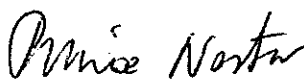


Carina Månsson  
Ledamot



Rolf Rosenquist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2<sup>15</sup> 2017



Ronnie Nestor  
Extern revisor



Anders Sandelin  
Intern revisor