

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Öresund 6

769632-0097

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11-12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Öresund 6, 769632-0097 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättföreningen Öresund 6 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-04-02. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Öresund 6 som uppfördes 2016. Fastigheten består av 8 lägenheter.

Adresser: Hagagatan 9.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
4	2	54
2	3	70
2	4	104

8

Total bostadsyta är 564 m² och total lokalyta är 120 m²

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 10 medlemmar och årets slut 12 medlemmar.

Överlåtelse

8 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 0 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 18 maj 2017

Lisa Adolfsson	Styrelseordförande
Valentina Brahimi	Ledamot
Mohammad Reza Zohori Pour	Ledamot
Daniel Norlin	Suppleant
Sara Sundström	Suppleant

Under året har det hållits 5 protokollfört styrelsemöten samt flera informella möten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Sandra Hvitman

Valberedning

Beslut vid ordinarie föreningsstämma 2017-05-18 att ingen valberedning krävs



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det underhåll har utförts som har fodrats för att bibehålla fastigheten i fullgott skick

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 80 306 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2018 föreslås vara oförändrade och uppgår i genomsnitt till 694 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2017	2016
Nettoomsättning	391 224	38 244
Resultat efter finansiella poster	80 306	17 814
Soliditet, %	64,6	46,3
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	694	68
Lån, kr/m ²	12 308	18 839
Genomsnittlig skuldränta, %	1,01	
Driftskostnad, kr/m ²	157	36
Kassalikviditet, %	231	2

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	9 142 500	-	-	17 814	9 160 314
Inbet insatser och avgifter	3 532 500	-			3 532 500
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			17 814	-17 814	
Årets resultat				80 306	80 306
Belopp vid årets slut	12 675 000	-	17 814	80 306	12 773 120

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	17 814
årets resultat	80 306
Totalt	98 120
Avsättning till fond för yttre underhåll	48 300
balanseras i ny räkning	49 820
Summa	98 120

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	415 354	38 244
Summa rörelseintäkter		415 354	38 244
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-91 172	-20 205
Administrationskostnader	4	-29 427	-225
Avskrivningar av byggnader	5	-160 925	-
Summa rörelsekostnader		-281 524	-20 430
Rörelseresultat		133 830	17 814
Finansiella poster			
Räntekostnader		-53 524	-
Summa finansiella poster		-53 524	-
Resultat efter finansiella poster		80 306	17 814
Årets resultat		80 306	17 814
Årets resultat		80 306	17 814



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	19 464 075	19 625 000
Summa materiella anläggningstillgångar		19 464 075	19 625 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	-
Summa anläggningstillgångar		19 464 075	19 625 000
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank		304 923	179 643
Summa kassa och bank		304 923	179 643
Summa omsättningstillgångar		304 923	179 643
SUMMA TILLGÅNGAR		19 768 998	19 804 643



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		12 675 000	9 142 500
Summa bundet eget kapital		12 675 000	9 142 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 814	-
Årets resultat		80 306	17 814
Summa fritt eget kapital		98 120	17 814
Summa eget kapital		12 773 120	9 160 314
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 863 850	-
Summa långfristiga skulder		6 863 850	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	77 800	-
Leverantörsskulder		5 389	-
Skatteskulder		2 880	-
Övriga skulder		-	10 625 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 959	19 329
Summa kortfristiga skulder		132 028	10 644 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 768 998	19 804 643

a

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	100

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt



Not 2 Avgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	391 224	38 244
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	24 129	-
Övriga intäkter	1	-
Summa avgifter och hyror	415 354	38 244

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	7 021	333
Värme	52 594	9 452
Vatten	16 623	-
Renhållning	4 905	-
Försäkring	2 292	10 219
Datakommunikation och Kabel-TV	2 000	201
Förbrukningsmaterial	239	-
Städning	2 618	-
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>88 292</i>	<i>20 205</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>2 880</i>	<i>-</i>
Summa fastighetskostnader	91 172	20 205

Not 4 Administrationskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ekonomisk förvaltning	14 217	-
Revision	6 250	-
Övriga förvaltningskostnader	8 960	225
Summa	29 427	225

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Anskaffningsvärden:</i>		
Byggnader	16 092 500	19 625 000
Mark	3 532 500	-
Summa anskaffningsvärden	19 625 000	19 625 000
<i>Avskrivningar:</i>		
Årets avskrivning byggnad	-160 925	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 925	-
Planenligt restvärde vid årets slut	19 464 075	19 625 000
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	8 488 000	
Mark	1 920 000	

Summa taxeringsvärden	10 408 000	-
-----------------------	------------	---

Not 6 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m.</i>	<i>Belopp 2017-12-31</i>	<i>Belopp 2016-12-31</i>
Hypotek 453-8	1,095		2 333 000	
Hypotek 454-6	1,095		2 333 000	
Hypotek 455-3	1,095		2 275 650	
			6 941 650	-

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	6 552 650
---	-----------



Not 7 Övriga noter**Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Öresund 6	7 000 000	
Summa ställda säkerheter	7 000 000	-



Underskrifter

Jönköping 2018- 04-25

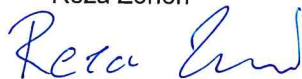
Lisa Adolfsson



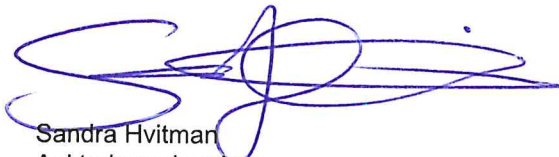
Valentina Brahimi



Reza Zohori



Min revisionsberättelse har lämnats den 2018- 04-25



Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Öresund 6
Org.nr. 769632-0097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Öresund 6 för år 2017.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 mars 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Öresund 6 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

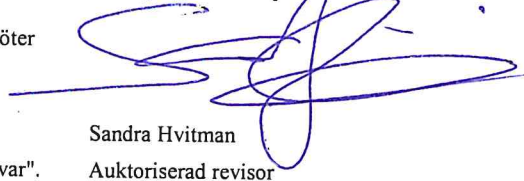
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 25 april 2017



Sandra Hvitman

Auktoriserad revisor