

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Briljanten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2051.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lovisa Bengtsson	Ledamot	
Anders Jönsson	Ledamot	
Stefan Nilsson	Ledamot	Avgått
Christopher Strömbäck	Ledamot	

Celina Alentun	Suppleant
Magnus Lorentz	Suppleant
Peter Svensson Valdt	Suppleant
Jonny Wending	Suppleant
Eva Wigforss	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Jönsson, Magnus Lorentz, Stefan Nilsson, Christopher Strömbäck och Eva Wigforss.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	Herrlander Revision AB
Gun Ekman	Ordinarie Intern	Föreningsvald revisor
Andréé Johnsson	Suppleant Intern	Föreningsvald revisorsuppleant

Valberedning

Magnus Hölén	Sammanställande
Barbro Tedin	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Landsdomaren 9	2008	Lund
Tinghöraren 1	2008	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

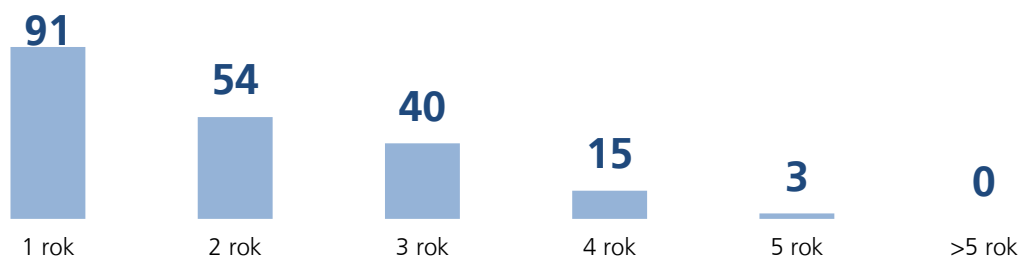
Fastigheterna bebyggdes 1964 - 1991 och består av 5 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 369 m², varav 12 202 m² utgör lägenhetsyta och 167 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 177 lägenheter med bostadsrätt samt 26 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrat för boende	118 m ²	Tills vidare
Billig Teknik	50 m ²	Tills vidare
Styrelserum och fikarum för entreprenörer	60 m ²	Tills vidare

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utemiljö	2016	<ul style="list-style-type: none"> • Av föreningens åtta sandlådor gjordes fyra om till perennrabatter och fyra rustades upp med nytt trä runt dem och helt ny sand i dem.
Fasad	2016	<ul style="list-style-type: none"> • Malmö Nya Bygg anlätades för att byta ut rötskadade fönster i trapphusen. • Skarvar och glipor kring fönsterpartierna in i fasaden åtgärdades av Bredablick Byggservice.
Hissbyte	2016	<ul style="list-style-type: none"> • Hissen på Möllevångsvägen nr. 12 byttes ut mot en helt ny hiss (OTIS GeN2 Comfort 13D). Den nya hissen är anpassad till funktionshindrade och är utrustad med blindskrift och utrop av våningsplan. Den nya hissens energianvändning är ungefär en tredjedel av den gamla hissens energianvändning.
Utemiljö	2016	<ul style="list-style-type: none"> • Föreningen köpte in två helt nya miljöhus från WEMAB, som byggdes på parkeringen under hösten. Med de nya miljöhusen på plats kunde möjligheterna att källsortera förbättras och de mindre vackra containrarna plockas bort.
Värme	2015	<ul style="list-style-type: none"> • Utbyte av stamventiler, radiatorventiler, returventiler, luftnippel och cirkulationspumpar genomfördes på Möllevångsvägen 8, 10, 14, 16 och Margaretavägen 9 för att säkra jämnare värme till de boende och samtidigt energieffektivisera fastigheten.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning	2017	<ul style="list-style-type: none"> • Målning av plåtar på tak från år 1991.
Putsfasad	2020	<ul style="list-style-type: none"> • Putslagning och omfärgning
Taktäckning av papp	2020	<ul style="list-style-type: none"> * Omläggning av takpapp samt installation av förbättrad taksäkerhet
Asfalt på parkering	2022	<ul style="list-style-type: none"> • Omläggning av asfalt på parkering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Bredablick förvaltning AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens kommentar till årets resultat

Föreningen har sedan ombildningen år 2008 genomfört massiva investeringar i fastigheten, såsom bland annat stambyte i gamla delen, badrumsrenovering i nya och gamla delen, fasadrenovering i markplan i gamla delen, ny el i gamla delen, nya termostater i alla lägenheter, nya frånluftsdon i alla lägenheter, nya spiskåpor i nya delen och nya behovsstyrda fläktar på taken. Under år 2016 gjorde vi flera lyft i utemiljön genom att bland annat ersätta de gamla sopcontainrarna med två helt nya miljöhus.

Vi har fortsatt att arbeta målmedvetet med att omförhandla avtal med leverantörer och i en hel del fall bytt till nya leverantörer, som har kunnat erbjuda föreningen bättre villkor. Detta är en av förklaringarna till att vi har förbättrat våra årsresultat. En annan förklaring är att de massiva investeringar vi har gjort i fastigheten efter ombildningen har börjat bära frukt i form av minskade kostnader för löpande underhåll. En tydlig följd av att detta arbete har varit framgångsrikt är att vi i budgeten för de kommande åren just nu ser en balans mellan intäkter och utgifter och därför beslutat att inte höja årsavgifterna inför 2017.

Vad gäller föreningens resultat är det dessvärre i hög grad påverkat av Bokföringsnämndens (BFN), som är en myndighet under regeringen (Finansdepartementet), beslut från år 2014 att förbjuda progressiv avskrivning av byggnader vid tillämpning av K2-regelverket. Beslutet togs utan någon som helst smidig övergångslösning under ett par år eller liknande. Beslut kom således som en kalldusch för många bostadsrättsföreningar. HSB, Riksbyggen och SBC har arbetat för att hitta en lösning på detta problem, men inte heller under år 2016 har någon sådan lösning kunnat presenteras.

Brf. Brilljanten är en ganska nybildad förening och ovanstående beslut slår därför hårt mot vårt årsresultat. Samtidigt får vi konstatera att BFNs beslut egentligen bara medför en sak. Det gör att spekulanter på bostadsrätter inte längre kan använda årsresultatet i en förening till något som helst. För att hjälpa personer som är intresserade av att köpa en lägenhet i vår förening har vi därför tagit fram nedanstående nyckeltal:

Lån per kvadratmeter:	Skuldkvot:
2014: 7231 kr	2014: 8,44
2015: 6936 kr	2015: 8,64
2016: 6778 kr	2016: 8,39
2017 (budget): 6396 kr	2017 (budget): 8,08

Tumreglerna för dessa nyckeltal är enligt Borätkköparskolan att lån per kvadratmeter under 5 000 kronor är bra, medan över 10 000 kronor inte är bra. Skuldkvoten bör ligga under 10. Är den 15 eller däröver är det mycket illa.

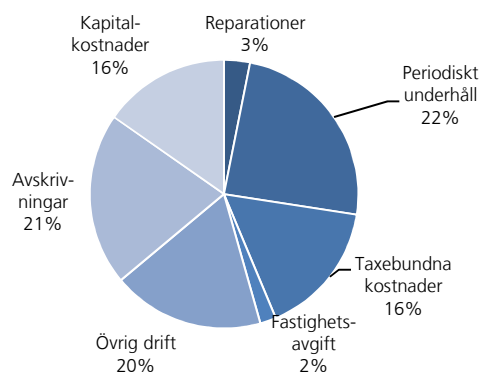
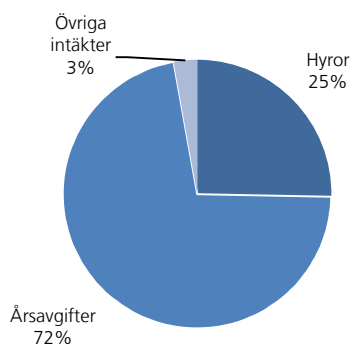
Utifrån ovanstående är det styrelsens bedömning att Brf. Brilljanten har en sund ekonomi och att den utvecklar sig i rätt riktning. Av de två alternativ som BFN har gett oss i form av antingen radikalt höjda avgifter eller att redovisa stora förluster kommer vi även fortsättningsvis att välja det sistnämnda. Vi kommer därför framöver att nöja oss med nyanserade avgiftshöjningar. Samtidigt kommer vi ha fullt fokus på att sätta av de riktiga beloppen till framtida underhåll och säkra att föreningen har en god likviditet. Under år 2017 siktar vi dessutom på att ta ett viktigt steg mot att sänka våra energikostnader med minst 20 % genom att byta uppvärmningssystem från fjärrvärme till bergvärme.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 858 313	5 163 857
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	10 032 772	9 984 856
Finansiella intäkter	26 059	34 624
Medlemsinsatser	2 915 000	3 993 000
Minskning kortfristiga fordringar	173 637	0
Ökning av kortfristiga skulder	362 907	356 610
	13 510 375	14 369 089
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 694 345	7 264 228
Finansiella kostnader	2 125 375	2 711 437
Ökning av materiella anläggningstillgångar	400 193	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	29 468
Minskning av långfristiga skulder	2 371 875	3 669 500
	13 591 788	13 674 633
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 776 900	5 858 313
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-81 413	694 456

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetsförvärv

Fastigheten förvärvades 2008 genom köp av samtliga aktier i Grundborgens BHCWSX AB (556705-8184) för 127,4 mkr. Aktiebolaget sålde därefter fastigheten, bokfört värde 67,5 mkr till föreningen varefter värdet på aktierna skrevs ned med 126,8 mkr. Per 2008-12-31 skrevs fastighetens värde upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarade fastighetens bokförda värde vid förvärvstillfället marknadsvärdet. Uppskrivningen och nedskrivningen tillfördes föreningens kapital på så sätt att uppskrivningen överfördes till en uppskrivningsfond bland föreningens bundna medel och nedskrivningen belastade resultatet 2008. Grundborgens BHCWSX AB avyttrades under maj 2009.

I 2010 års bokslut har en förändring gjorts av redovisningen av förvärvet med hänvisning till FAR SRS uttalande, RedU 9 och Bokföringsnämndens rekommendation BFNAR 2003:3 vilka påvisar ett alternativt sätt att redovisa fastighetsförvärv. Fastigheten redovisas i en bostadsrättsförening till sitt verkliga värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp som aktierna reduceras. Transaktionen har till skillnad från tidigare ingen påverkan på eget kapital och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning. Uppskrivningsfonden under bundet eget kapital har till följd av denna förändring omförd till balanserat resultat under fritt eget kapital.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 126,8 mkr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skattekostnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten har den uppskjutna skatteskulden värderats till 0 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Rekommenderade åtgärder i den årliga statusbesiktningen av fastigheten genomfördes under 1 kvartalet.
- Föreningen köpte in två helt nya miljöhus från WEMAB, som byggdes på parkeringen under hösten. Med de nya miljöhusen på plats kunde möjligheterna att källsortera förbättras och de mindre vackra containrarna plockas bort.
- Hissen på Möllevångsvägen nr. 12 byttes ut mot en helt ny hiss (OTIS GeN2 Comfort 13D). Den nya hissen är anpassad till funktionshindrade och är utrustad med blindskrift och utrop av våningsplan. Den nya hissens energianvändning är ungefär en tredjedel av den gamla hissens energianvändning.
- Utbyte av stamventiler, radiatorventiler, returventiler, luftnippel och cirkulationspumpar genomfördes av NH Nordström på Möllevångsvägen 8, 10, 14 och 16, samt Margaretavägen 9 (Möllevångsvägen 12 genomfördes under år 2015) för att säkra jämnare värme till de boende och samtidigt energieffektivisera fastigheten.
- Brunnarna på parkeringen spolades och NCC säkerställde att de ligger jämt med asfalten för att ingen ska ramla på dem.
- MP Minigräv togs in för att dränera källaren, där fukt trängde in i ett förråd i vilket även inkommande huvudkabel kommer in.
- Cykelrensning genomfördes och cirka 30 övergivna cyklar samlades in av Bredablick förvaltning.
- Av föreningens åtta sandlådor gjordes fyra om till perennrabatter och fyra rustades upp med nytt trä runt dem och helt ny sand i dem.
- Skarvar och glipor kring fönsterpartierna in i fasaden åtgärdades av Bredablick Byggservice.
- Malmö Nya Bygg anlätades för att byta ut rötskadade fönster i trapphusen.
- Föreningen har sedan 1 januari 2016 ny teknisk förvaltare genom Bredablick förvaltning.
- Föreningen sade upp avtalet om ekonomisk förvaltning med SBC. En upphandling genomfördes och det mest fördelaktiga anbudet hade lämnats av HSB Skåne, som föreningen därmed tecknade nytt avtal med fr.o.m. den 1 januari 2017.
- Bredablick Fastighetspartner fick i uppdrag att revidera föreningens underhållsplan.
- Försäljningen av uppsagda hyreslägenheter fortsatte i takt med att hyreslägenheterna blev uppsagda.
- Omförhandling genom konkurrensutsättning skedde gällande ett av föreningens lån som löpte ut hos SBAB. Nordea erbjöd den mest fördelaktiga räntan och lånet flyttades därför till Nordea.
- Föreningen tog upp ett så kallat grönt lån med fördelaktig ränta hos SBAB för att finansiera den nya hissen och investeringarna i värmesystemet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 177 st
Överlåtelse under året: 30 st
Nyupplåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 288 st
Tillkommande medlemmar: 61 st
Avgående medlemmar: 50 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 299 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	689	669	655	643
Lån/m ² totalyta	6 778	6 936	7 231	7 374
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	20	23
Värmekostnad/m ² totalyta	129	130	128	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	22	21	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	172	218	236	249
Soliditet (%)	63	62	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 657	-2 864	-4 679	310
Nettoomsättning (tkr)	9 934	9 974	9 564	9 450

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 202 m² bostäder och 167 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Insatser enligt ekonomisk plan	160 828 920	0	0	160 828 920
Insats ej upplåten lägenhet	-20 812 172	1 916 187	0	-22 728 359
Upplåtelseavgifter	22 997 225	998 813	0	21 998 412
Fond för yttre underhåll	1 233 864	-1 122 775	0	2 356 639
S:a bundet eget kapital	164 247 837	1 392 032	0	162 455 612
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-15 010 429	1 122 775	-2 864 061	-13 269 143
Årets resultat	-3 657 414	-3 657 414	2 864 061	-2 864 061
S:a ansamlad förlust	-18 667 843	-2 134 446	0	-16 133 204
S:a eget kapital	145 579 994	-742 414	0	146 322 408

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 892 223
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 133 204
reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 863 000
av fond för yttre underhåll lanspråkats enligt utfört underhåll	2 985 775
summa balanserat resultat	-18 667 843

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-18 667 843
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 934 285	9 974 313
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 486	10 543
Summa rörelseintäkter		9 995 455	9 984 856
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 959 943	-5 413 856
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 501 369	-1 668 631
Personalkostnader	Not 6	-233 033	-181 740
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 896 525	-2 907 875
Summa rörelsekostnader		-11 590 870	-10 172 103
RÖRELSERESULTAT		-1 558 098	-187 248
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 059	34 624
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 125 376	-2 711 437
Summa finansiella poster		-2 099 316	-2 676 813
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 657 414	-2 864 061
ÅRETS RESULTAT		-3 657 414	-2 864 061

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 225 685 551	228 160 691
Maskiner och inventarier	Not 9 95 099	116 290
Summa materiella anläggningstillgångar	225 780 649	228 276 981
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	225 780 649	228 276 981
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	28 548	136 099
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 438 109	835 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 78 116	199 185
Summa kortfristiga fordringar	544 773	1 170 559
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 430 187	5 059 452
Summa kassa och bank	5 430 187	5 059 452
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 974 961	6 230 011
SUMMA TILLGÅNGAR	231 755 610	234 506 992

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		163 013 973	160 098 973
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 233 864	2 356 639
Summa bundet eget kapital		164 247 837	162 455 612
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 010 429	-13 269 143
Årets resultat		-3 657 414	-2 864 061
Summa ansamlad förlust		-18 667 843	-16 133 204
SUMMA EGET KAPITAL		145 579 994	146 322 408
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	79 449 625	82 009 000
Summa långfristiga skulder		79 449 625	82 009 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	4 387 500	4 200 000
Leverantörsskulder		1 339 605	703 901
Övriga skulder		8 486	140 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	990 400	1 131 211
Summa kortfristiga skulder		6 725 991	6 175 584
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		231 755 610	234 506 992

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	40 år	40 år
Hissanläggning	33 år	33 år
Stambyte	60 år	60 år
Bredband	10 år	10 år
Miljöhus	30 år	-
Inventarier	5, 10 år	5, 10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	7 186 281	7 051 896
Årsavgifter - bortfall	0	-556
Hyror bostäder	2 011 591	2 173 747
Hysesbortfall	0	-1 584
Hyror lokaler	37 752	37 752
Hyror parkering moms	113 307	94 705
Hyror parkering	297 458	289 245
Hyror förråd	70 179	69 219
Bredbandsintäkter	196 356	193 647
Övriga debiterade avgifter	170	0
Avgift andrahandsuthyrning	21 024	66 094
Öresutjämning	168	148
	9 934 285	9 974 313

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Fakturerade kostnader	569	0
	Återbäring försäkringsbolag	6 703	0
	Övriga intäkter	91 214	10 543
		98 486	10 543
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	205 941	112 895
	Fastighetsskötsel beställning	46 256	357 865
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	25 400
	Fastighetsskötsel gård beställning	161 375	43 350
	Snöröjning/sandning	97 875	38 398
	Städning entreprenad	0	8 049
	Städning enligt beställning	39 250	0
	Sotning	563	0
	Hissbesiktning	11 625	0
	Myndighetstillsyn	2 850	0
	Garage	188	350
	Gård	0	1 350
	Serviceavtal	50 986	33 895
	Förbrukningsmateriel	321	0
	Teleport/hissanläggning	9 715	0
	Brandskydd	1 056	10 659
		628 001	632 211
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	150 878	43 946
	Hyseslägenheter	0	3 003
	Brf Lägenheter	0	6 919
	Lokaler	0	3 094
	Tvättstuga	17 475	0
	Entré/trapphus	0	58 153
	Lås	4 431	17 673
	Installationer	0	4 144
	VVS	85 991	56 204
	Värmeanläggning/undercentral	30 200	18 295
	Ventilation	74 229	42 679
	Elinstallationer	4 799	31 918
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 571
	Bredband	7 394	3 568
	Hiss	21 608	3 786
	Tak	0	66 085
	Mark/gård/utemiljö	0	95 375
	Skador/klotter/skadegörelse	25 571	0
	Vattenskada	9 331	0
		431 907	461 413

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2016	2015
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	567 550	0
	Entré/trapphus	43 819	0
	Värmeanläggning	1 341 125	471 248
	Hiss	875 000	884 748
	Tak	0	67 990
	Fasad	20 781	0
	Fönster	137 500	0
		2 985 775	1 423 986
	Taxebundna kostnader		
	El	207 372	201 961
	Värme	1 591 451	1 618 643
	Vatten	307 118	270 968
	Sophämtning/renhållning	155 372	154 684
		2 261 313	2 246 256
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 151	71 181
	Kabel-TV	157 660	154 628
	Bredband	152 252	152 252
		384 063	378 061
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	268 884	271 929
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 959 943	5 413 856

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	10 108	10 800
	Tele- och datakommunikation	6 979	4 172
	Juridiska åtgärder	52 941	63 125
	Inkassering avgift/hyra	2 975	18 575
	Hysesförluster	35	1 773
	Befarade hyresförluster	135 965	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 625	19 000
	Föreningskostnader	5 809	14 022
	Styrelseomkostnader	8 176	9 339
	Studieverksamhet	563	0
	Förvaltningsarvode	1 004 377	994 500
	Förvaltningsarvoden övriga	0	236 531
	Administration	18 088	21 734
	Korttidsinventarier	7 182	3 299
	Konsultarvode	228 545	271 761
		1 501 369	1 668 631

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	180 213	139 500
	Sociala kostnader	52 820	42 240
		233 033	181 740
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 981 078	1 981 078
	Förbättringar	894 255	900 328
	Inventarier	21 192	26 470
		2 896 525	2 907 875
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	236 508 010	236 508 010
	Nyanskaffningar	400 913	0
	Utgående anskaffningsvärde	236 908 203	236 508 010
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 347 319	-5 465 913
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 875 333	-2 881 406
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 222 625	-8 347 319
	Planenligt restvärde vid årets slut	225 685 551	228 160 691
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	51 308 000	51 308 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	116 808 000	121 525 000
	Taxeringsvärde mark	88 340 000	61 435 000
		205 148 000	182 960 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	204 000 000	181 000 000
	Lokaler	1 148 000	1 960 000
		205 148 000	182 960 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	382 947	382 947
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	382 947	382 947
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-266 657	-240 187
	Årets avskrivningar enligt plan	-21 191	-26 470
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-287 848	-266 657
	Redovisat restvärde vid årets slut	95 099	116 290
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	8 603	13 136
	Skattefordran	76 438	23 278
	Klientmedel hos SBC	346 712	798 861
	Övriga fordringar	6 356	0
		438 109	835 275
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	0	74 151
	Kabel-TV	40 053	39 415
	Bredband	38 063	38 063
	Fastighetsskötsel (kredit)	0	47 556
		78 116	199 185
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	2 356 639	1 917 625
	Reservering enligt underhållsplan	1 863 000	1 863 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt utfört underhåll	-2 985 775	-1 423 986
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 233 864	2 356 639

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,970 %	19 100 000	21 100 000	2017-08-14
SBAB	3,360 %	23 000 000	25 000 000	2018-06-15
SBAB	1,290 %	24 909 000	24 909 000	2019-09-18
SBAB	0,650 %	1 828 125	0	2017-10-30
Nordea	0,590 %	8 000 000	8 000 000	Rörligt
Nordea	1,050 %	7 000 000	7 200 000	2019-03-20
Summa skulder till kreditinstitut		83 837 125	86 209 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 387 500	-4 200 000	
		79 449 625	82 009 000	

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut vara 61 899 625 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	138 900 000	108 900 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	0	51 768
El	23 922	18 802
Värme	233 886	200 064
Sophämtning	13 043	14 903
Extern revisor	19 000	19 000
Arvoden	48 300	3 000
Sociala avgifter	15 100	943
Ränta	24 625	15 534
Fastighetsskötsel beställningsarbeten	0	51 513
Förutbetalda avgifter och hyror	612 524	755 684
	990 400	1 131 211

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Spolning har genomförts av samtliga avloppsrör i föreningens källare.
- E.ON har genomfört provborrning för att undersöka möjligheterna för att föreningen kan byta uppvärmningssystem från fjärrvärme till bergvärme och därmed sänka sina energikostnader.
- Föreningen har omförhandlat avtalet om kabel-tv med ComHem och genom att utnyttja HSB Skånes ramavtal sänkt kostnaderna.
- Byte av fönster i de gamla byggnaderna inom en 5-års period. Projektets genomförande är beroende av föreningens ekonomi, vilken det följs upp på löpande.

Styrelsens underskrifter

LUND den / 2017

Lovisa Bengtsson
Ledamot

Anders Jönsson
Ledamot

Christopher Strömbäck
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Gun Ekman
Intern revisor