

Årsredovisning

för

Brf Vinkelhaken i Lund

769618-9195

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Vinkelhaken i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Föreningen registrerades 12 juni 2008 och den 8 juni 2009 förvärvades Måsen 20 i Lunds kommun. Lagfart erhöles den 13 juli 2010.

Föreningen är del i samfällighet tillsammans med grannfastigheter för att tillgodose gemensamma behov av angöringsgata, belysning, parkering, gång- och cykelvägar, återvinningsstationer samt vatten-, spill- och dagvattenledningar.

Servitut kommer att finnas avseende försörjning av vatten, avlopp, värme, tele och data till angränsande fastigheter.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Sven-Erik Svensson	Ordförande	2016
Mats Lundberg	V. Ordförande	2016
Peter Eliasson	Sekreterare	2016
Hans Sundström	Ledamot	2016
Gunilla Öberg	Ledamot	2016
Gert Nilsson	Suppleant	2016
Annika Håkansson	Suppleant	2016
Daniel Ek	Suppleant	2016
Annica Klinkert	Suppleant	2016

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas 1 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Ordinarie:

Björn Bengtsson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant:

Åke Christiansson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Johan Lundgren

Marie Eriksson

Carl Johan Hyltén Cavallius

Förvaltning

Teknisk förvaltning: HSB (avtal löper ut 2016-12-31). Avtal finns också med KTC för värmeanläggning, Kone för hissar och ACE för ventilation.

Ekonomisk förvaltning: BoNea Förvaltning AB (avtal löper ut 2017-01-01).

Information om fastigheten

På föreningens fastighet finns 3 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 63 bostadsrättslägenheter, total boyta 5720 kvm och 1 lokal med uthyrningsbar yta om ca 520 kvm. Inflyttning våren-sommaren 2010. Föreningen disponerar 70 parkeringsplatser i garage.

Byggnaderna färdigställdes 2010 och värdeåret är 2010. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 5 år. Därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 6-10. Från och med år 11 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler, dit även garage räknas, utgår från och med fastställt värdeår.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-18. 30 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

6 inglasningar har blivit utförda. Bygglov för inglasningar gäller i 5 år. Samfälligheten har haft 1 styrelsemöte. Samfälligheten har ansökt till Länsstyrelsen om övergång från samfällighet till delägarförvaltning. 5-års besiktning har utförts och vi fick förlängd garantitid 1 år mot vattenintrång i garaget.

Utfört underhåll

Mindre målningsarbeten.

Framtida underhåll

Underhållsplanen visar att mindre underhåll av målningskaraktär.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vi årets slut var antalet medlemmar 98 (92) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2016 är 44.300 kr (år 2015, 44.500 kr)

Lägenhetsöverlåtelse

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 10 (10) st.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2015-01-01 med 13,9 %. Årsavgiften är 514 kr/kvm efter denna höjning. Inga höjningar är planerade för innevarande år.

FLERÅRSÖVERSIKT

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 986	4 592	4 562	4 542	4 467
Årets resultat	-113	-961	93	698	817
Totalt eget kapital	156 130	156 243	157 203	157 110	156 412
Balansomslutning	217 401	218 914	220 610	221 526	221 703
Soliditet	71,8%	71,4%	71,3%	70,9%	70,6%
Bokfört värde, byggnader och mark	216 165	217 716	219 267	219 502	219 719
Taxeringsv., byggnader och mark	121 482	121 482	121 482	111 095	111 095
Taxeringsvärde, byggnader	96 278	96 278	96 278	91 228	91 228
Årsavgift kr/kvm	514	451	451	451	451
Låneskuld	59 967	61 264	61 720	62 746	64 441
Låneskuld kr/kvm	9 595	9 802	9 875	10 039	10 311
Belåningsgrad	49%	50%	51%	56%	58%
Amortering under året	1 297	456	1 026	1 695	195
Likvida medel	1 162	1 076	1 079	1 880	1 881
Likviditet	70%	64%	63%	109%	190%
Kassaflöde	1 485	590	511	915	1 016
Avsättning till underhållsfond	1 084	1 084	156	156	156

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-702 398
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 084 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande året kostnad	47 344
Årets resultat	-113 309
Summa	-1 852 363

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-1 852 363
Summa	-1 852 363

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

Resulträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 989 825	4 591 677
Summa rörelseintäkter		4 989 825	4 591 677
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-1 760 035	-1 918 004
Övriga externa kostnader	4	-29 538	-34 691
Personalkostnader och arvoden	5	-98 054	-106 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 551 000	-1 551 000
Summa rörelsekostnader		-3 438 627	-3 610 227
Rörelseresultat		1 551 198	981 450
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0	250
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 664 507	-1 942 360
Summa finansiella poster		-1 664 507	-1 942 110
Resultat efter finansiella poster		-113 309	-960 660
Resultat före skatt		-113 309	-960 660
Årets resultat		-113 309	-960 660

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

216 165 193

217 716 193

Summa materiella anläggningstillgångar

216 165 193

217 716 193

Summa anläggningstillgångar

216 165 193

217 716 193

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

16 798

56 001

Övriga fordringar

9

568

599

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

56 026

64 558

Summa kortfristiga fordringar

73 392

121 158

Kassa och bank

Kassa och bank

11

1 162 060

1 076 431

Summa kassa och bank

1 162 060

1 076 431

Summa omsättningstillgångar

1 235 452

1 197 589

SUMMA TILLGÅNGAR

217 400 645

218 913 782

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 315 000	155 315 000
Fond för yttre underhåll		2 666 889	1 630 233
Summa bundet eget kapital		157 981 889	156 945 233
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 739 054	258 262
Årets resultat		-113 309	-960 660
Summa fritt eget kapital		-1 852 363	-702 398
Summa eget kapital		156 129 526	156 242 835
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	59 510 394	60 807 433
Summa långfristiga skulder		59 510 394	60 807 433
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	456 272	456 364
Leverantörsskulder		167 151	234 269
Skatteskulder		5 514	8 637
Övriga skulder	14	81 043	81 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 050 745	1 082 710
Summa kortfristiga skulder		1 760 725	1 863 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 400 645	218 913 782
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		64 685 000	64 685 000
Summa ställda säkerheter		64 685 000	64 685 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har ursprungligen skrivits av enligt en progressiv plan på 100 år. En ny rak avskrivningsplan upprättades 2014 med en förväntad nyttjandeperiod på 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,86

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas fr.o.m. 2014 av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgift, bostäder	2 937 956	2 579 417
Hyra, lokaler	1 350 308	1 351 739
Hyra, garage	393 400	416 200
Avgift, vatten	64 167	73 516
Avgift, TV/Bredband/Tele	168 588	151 200
Övriga intäkter	71 406	19 605
	4 985 825	4 591 677

Not 3 Drift- Fastighetskostnader

	2015	2014
Löpande underhåll	277 497	241 258
Planerat underhåll enligt underhållsplan	47 344	0
El	203 177	205 028
Uppvärmning	243 934	256 370
Vatten & avlopp	119 841	125 201
Avfallshantering	59 941	60 012
Fastighetsförsäkring	41 516	37 456
TV/Bredband/Tele	170 581	167 937
Fastighetsskötsel och städning	219 036	296 167
Snörenhållning	6 447	35 452
Fastighetsjour	0	11 799
Fastighetsskatt	146 820	146 820
Förvaltningskostnader	75 655	77 161
Driftsuppföljning	18 525	19 473
Underhållsplan	0	103 138
Del i gemensamhetsanläggning	20 032	27 088
Övriga kostnader	109 689	107 644
	1 760 035	1 918 004

Specificering av periodiskt underhåll

Golvård	45 000	0
Övrigt	2 344	0
	47 344	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Revisionskostnad	17 432	19 046
Kontorsmaterial	5 273	8 082
Övriga kostnader	6 833	7 563
	29 538	34 691

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 000	88 792
Sociala avgifter	8 976	17 429
Bilersättningar	78	311
	98 054	106 532

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkt från bankkonto	0	250
	0	250

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 664 476	1 941 497
Övriga räntekostnader	31	863
	1 664 507	1 942 360

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Måsen 20 i Lunds kommun.

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	180 658 000	180 658 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	180 658 000	180 658 000
Ingående avskrivningar	-2 283 807	-732 807
Årets avskrivningar	-1 551 000	-1 551 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 834 807	-2 283 807

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	39 342 000	39 342 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	39 342 000	39 342 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	216 165 193	217 716 193
Taxeringsvärden byggnader	96 278 000	96 278 000
Taxeringsvärden mark	25 204 000	25 204 000
	121 482 000	121 482 000

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	568	599
	568	599

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
TV/Bredband/Tele	27 288	27 288
Försäkring	7 028	6 373
Vatten	21 710	30 897
	56 026	64 558

Not 11 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	1 162 060	1 076 431
	1 162 060	1 076 431

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 991 000	65 324 000	1 630 233	258 262	-960 660
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-960 660	960 660
Årets avsättning enl. UH-plan			1 084 000	-1 084 000	
Årets uttag motsv. per. UH			-47 344	47 344	
Årets resultat					-113 309
Belopp vid årets utgång	89 991 000	65 324 000	2 666 889	-1 739 054	-113 309

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek 722649			0	22 723 359
Stadshypotek 26398	0,90	2016-02-01	7 850 000	0
Stadshypotek 27432	2,09	2025-04-30	13 967 500	0
Stadshypotek 905166	3,05	2018-04-30	19 464 583	19 664 219
Stadshypotek 905167	3,05	2018-04-30	18 684 583	18 876 219
Avgår kortfristig del:			-456 272	-456 364
			59 510 394	60 807 433

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 000 000 kr.
Tidigare lån 722649 har under året konverterats till lån 26398 samt 27432.
Under året har det gjorts en extra amortering på 750 000 kr

Not 14 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	81 043	78 547
Övriga skulder	0	2 987
	81 043	81 534

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	640 943	631 112
Revision	19 000	20 000
Styrelsearvode	89 000	88 800
Sociala avgifter	14 418	19 802
Räntekostnad	254 353	322 996
Övrigt	33 031	0
	1 050 745	1 082 710

Lund 2016- -

Sven-Erik Svensson
Ordförande

Mats Lundberg
Ledamot

Peter Eliasson
Ledamot

Hans Sundström
Ledamot

Gunilla Öberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016- -

Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor