

Årsredovisning

för

Brf Vinkelhaken i Lund

769618-9195

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	15

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Vinkelhaken i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser förgående år.

Förvaltningsberättelse

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 12 juni 2008 och den 8 juni 2009 förvärvades Måsen 20 i Lunds kommun. Lagfart erhöles den 13 juli 2010. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2009-06-23. Föreningen äger fastigheten med beteckningen Måsen 20. Föreningens gatuadresser är Grisslevägen 1, 3, 5, 7, 9 samt 11, 227 32 i Lund. Styrelsens säte: Skåne Län, Lund Kommun.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkringen för styrelsen hos Trygg Hansa. Information om föreningen lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

Funktion	Vald t.o.m stämman	
George Mirkov	Ordförande	2019
Piotr Gorski	Kassör	2019
Emma Fitzgerald	Sekreterare	2019
Mats Lundberg	Ledamot	2018
Annika Nivestam	Ledamot	2018
Sven-Erik Svensson	Suppleant	2018
Gert Nilsson	Suppleant	2019
Göran Nylander	Suppleant	2018
Marcus Irestorm	Suppleant	2019

Enligt stämmobeslut 2016 är mandattiden högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Marie Eriksson (sammankallande)
Johan Lundgren
Carl Johan Hyltén Cavallius

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Bredablick Förvaltning har svarat för fastighetskötseln

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.

Lägenhetsfördelning:

11 stycken 2 rum och kök
29 stycken 3 rum och kök
20 stycken 4 rum och kök
3 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-16. 29 medlemmar var närvarande och 23 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Boulebanan är färdigställd.

Underhåll och underhållsplan

Under 2017 upprättades en gemensam underhållsplan för Samfälligheten Lund Väster och som sträcker sig till 2057.

Utfört underhåll

Under 2017 har: Avloppssolning, rensning av frånluftsdon, målning av garagedfart och byte av garageport gjorts. Dessutom har piggar mot fåglar satts upp på hus 1.

Framtida underhåll

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) ska utföras på Förskolan 2018. I övrigt är inga större underhållsarbeten planerade för 2018.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vi årets slut var antalet medlemmar 96 (95) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 5 (6) stycken överlåtelse under året.

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 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr).

Årsavgifter

Årsavgifterna har inte förändrats under året. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % per 2018-01-01.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 970	4 969	4 986	4 592	4 562
Årets resultat	-178	-20	-113	-961	93
Totalt eget kapital	155 931	156 109	156 130	156 243	157 203
Balansomslutning	215 291	216 394	217 401	218 914	220 610
Soliditet	72,4%	72,1%	71,8%	71,4%	71,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	213 063	214 614	216 165	217 716	219 267
Taxeringsv., byggnader och mark	129 547	129 547	121 482	121 482	121 482
Taxeringsvärde, byggnader	93 280	93 280	96 278	96 278	96 278
Årsavgift kr/kvm	514	514	514	451	451
Låneskuld	57 954	58 910	59 967	61 264	61 720
Låneskuld kr/kvm	9 273	9 426	9 595	9 802	9 875
Belåningsgrad	45%	45%	49%	50%	51%
Amortering under året	956	1 056	1 297	456	1 026
Medelränta	2,56%	2,54%	2,73%	3,16%	3,11%
Likvida medel	2 021	1 674	1 162	1 076	1 079
Likviditet	117%	97%	70%	64%	63%
Kassaflöde kr/kvm	236	245	238	94	82
Avsättning till underhållsfond	173	173	173	173	25

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm (bostadsrättsyta+lokalyta)

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, föreningens sparande för framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 991 000	65 324 000	3 750 889	-2 936 363	-20 147
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-20 147	20 147
Årets avsättning enl. UH-plan			1 084 000	-1 084 000	
Årets uttag motsv. per. UH			-100 529	100 529	
Årets resultat					-177 958
Belopp vid årets utgång	89 991 000	65 324 000	4 734 360	-3 939 981	-177 958

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-2 956 510
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 084 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande året kostnad	100 529
Årets resultat	-177 958
Summa	-4 117 939

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-4 117 939
Summa	-4 117 939

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 970 201	4 968 602
Summa rörelseintäkter		4 970 201	4 968 602
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 955 668	-1 752 500
Övriga externa kostnader	4	-20 514	-56 538
Personalkostnader och arvoden	5	-120 688	-110 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 551 782	-1 551 000
Summa rörelsekostnader		-3 648 652	-3 470 738
Rörelseresultat		1 321 549	1 497 864
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	40
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 499 507	-1 518 051
Summa finansiella poster		-1 499 507	-1 518 011
Resultat efter finansiella poster		-177 958	-20 147
Årets resultat		-177 958	-20 147

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	213 063 193	214 614 193
Inventarier, verktyg och installationer	10	46 093	0
Summa materiella anläggningstillgångar		213 109 286	214 614 193
Summa anläggningstillgångar		213 109 286	214 614 193
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	19 023
Övriga fordringar	11	32 594	608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	128 375	85 373
Summa kortfristiga fordringar		160 969	105 004
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	2 020 697	1 674 407
Summa kassa och bank		2 020 697	1 674 407
Summa omsättningstillgångar		2 181 666	1 779 411
SUMMA TILLGÅNGAR		215 290 952	216 393 604

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 315 000	155 315 000
Fond för yttre underhåll		4 734 360	3 750 889
Summa bundet eget kapital		160 049 360	159 065 889
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 939 981	-2 936 363
Årets resultat		-177 958	-20 147
Summa fritt eget kapital		-4 117 939	-2 956 510
Summa eget kapital		155 931 421	156 109 379
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	57 497 850	58 454 122
Summa långfristiga skulder		57 497 850	58 454 122
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	456 272	456 272
Leverantörsskulder		288 940	157 476
Skatteskulder		20 815	16 106
Övriga skulder	16	83 081	78 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 012 573	1 121 667
Summa kortfristiga skulder		1 861 681	1 830 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 290 952	216 393 604

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Avskrivning sker enligt en förväntad nyttjandeperiod på 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,86
Markanläggningar, boulebana	10,0

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

	2017	2016
Årsavgift, bostäder	2 937 956	2 937 956
Hyra, lokaler	1 351 669	1 337 002
Hyra, garage	440 876	446 880
Avgift, vatten	56 772	63 337
Avgift, TV/Bredband/Tele	168 588	168 588
Övriga intäkter	14 340	14 838
	4 970 201	4 968 601

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll	337 096	225 689
Periodiskt underhåll enligt underhållsplan	100 529	0
El	206 906	191 309
Uppvärmning	267 111	269 942
Vatten & avlopp	126 543	115 700
Avfallshantering	63 675	66 649
Fastighetsförsäkring	64 556	56 168
TV/Bredband/Tele	151 966	189 638
Fastighetsskötsel och städning	231 613	245 374
Snörenhållning	40 587	6 990
Fastighetsskatt	158 861	157 412
Förvaltningskostnader	80 804	76 948
Driftsuppföljning	19 046	18 268
Del i gemensamhetsanläggning	35 000	19 787
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	6 313
Advokat och rättegångskostnader	0	12 500
Konsultarvode	0	27 500
Övriga kostnader	71 375	81 996
	1 955 668	1 768 183

Specificering av löpande underhåll

Material	39 352	25 219
Bostäder VVS	18 821	6 885
Gemensamma utrymmen	0	10 113
VA/Sanitet	20 200	6 033
Värme	13 897	14 822
Ventilation	53 599	30 911
Uh/Rep Installationer el	61 006	12 218
Tele/TV/Porttelefon	8 057	431
Hissar	78 750	83 520
Lås och larm	500	918

Fastighet utvändigt, tak, fönster och dörrar	20 452	0
Markytor	3 284	25 775
Garage och p-plats	4 788	8 196
Försäkringsskador	8 900	0
Övrigt	5 490	648
	337 096	225 689

Specificering periodiskt underhåll

Underhållsspolning	49 720	0
Garageport	50 809	0
	100 529	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisionskostnad	14 114	18 750
Kontorsmaterial	0	3 425
Utbildning	0	9 900
Konsultarvode	5 938	0
Övriga kostnader	462	8 779
	20 514	40 854

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 592	88 600
Sociala avgifter	28 099	19 103
Arvode valberedning	2 997	2 997
	120 688	110 700

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Byggnader	1 551 000	1 551 000
Boulebana	782	0
	1 551 782	1 551 000

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Övriga ränteintäkter	0	40
	0	40

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 499 507	1 518 051
	1 499 507	1 518 051

Not 9 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Måsen 20 i Lunds kommun. Värdeår: 2010

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	180 658 000	180 658 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	180 658 000	180 658 000
Ingående avskrivningar	-5 385 807	-3 834 807
Årets avskrivningar	-1 551 000	-1 551 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 936 807	-5 385 807
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	213 063 193	214 614 193
Taxeringsvärden byggnader	93 280 000	93 280 000
Taxeringsvärden mark	36 267 000	36 267 000
	129 547 000	129 547 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Anläggning boulebana	46 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 875	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-782	0
		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-782	0
Utgående redovisat värde	46 093	0

Boulebana anlagd november 2017. Första avskrivningssår avser två månader; november-december. Sedan sker avskrivning med 10 % av anskaffningsvärdet. Avskrivningstid, 10 år.

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	3 868	608
Fordran Bredablick Byggservice	3 720	0
Övrigt	25 006	0
	32 594	608

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
TV/Bredband/Tele	28 407	8 930
Försäkring	10 946	9 828
Upplupen intäkt vatten lgh	18 313	19 745
Kone	0	45 755
Teknisk förvaltning	58 623	0
Vatten och avlopp	11 164	0
Fortnox	922	1 115
	128 375	85 373

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	2 020 697	1 674 407
	2 020 697	1 674 407

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek, 172472	0,90	2018-02-01	6 750 000	7 250 000
Stadshypotek, 905166	3,05	2018-04-30	19 065 311	19 264 947
Stadshypotek, 905167	3,05	2018-04-30	18 301 311	18 492 947
Stadshypotek, 27432	2,09	2025-04-30	13 837 500	13 902 500
Avgår kortfristig del:			-456 272	-456 272
			57 497 850	58 454 122

Per förfalldag 2018-02-02 löper lån med nummer 172472 vidare på 3 månader med ränta 0,90 %. På detta lån har det under räkenskapsåret gjorts en extra amortering om 500 000 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 55 672 762 kronor (56 629 034 kr).

Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	64 685 000	64 685 000

Not 16 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdesskatt	83 081	78 582
	83 081	78 582

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	633 387	705 498
Revision	15 000	37 750
Styrelsearvode	89 600	88 600
Sociala avgifter	23 654	14 495
Valberedning	2 997	2 997
Räntekostnad	247 935	250 876
Vatten och avlopp	0	21 451
	1 012 573	1 121 667

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgifterna har per 2018-01-01 höjts med 2 %. Per årsbasis innebär detta ökade intäkter med ca. 59 000 kr.

Lund 2018- -

Emma Fitzgerald

Piotr Gorski

Mats Lundberg

George Mirkov
Ordförande

Annika Nivestam

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Ranstam
Auktoriserad revisor