ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råbygården (745000-1560) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1951 på fastigheten Fries 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Lagerbringsväg 7 A-F i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

Rok	Antal	Yta m²
1	7	258
2	15	891
3	6	404
4	4	375
5	1	133
	33	**2 060**

Garage	9
Parkeringsplatser	15

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2017, varvid 0 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma	
La Motte Johannes De	ordförande, vald till stämman 2018
Maria Brange	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Ola Obrant	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Jonas Rosberg	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Olof Ekberg	styrelseledamot, vald till stämman 2018

Av föreningen vald revisor har varit Ronnie Nestor, extern samt Mats Åkesson intern. med Sara Odén som revisorssuppleant.

Vid årets slut bestod valberedningen av Charlotte Leoo och Magnus Nilsson.

Under året har Johannes de la Motte varit av föreningen anställd trädgårdsskötare på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Comhem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Besiktning av balkonger, fasader resp fjärvärmesystemet har utförts den 2017-10-05 och 2017-10-13 av styrelsen tillsammans med konsult ifrån SBC samt konsult ifrån Ocab. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Underhåll

Under året har balkongerna och fasaden blivit besiktigade.
6 st branddörrar har monterats i fastigheten.

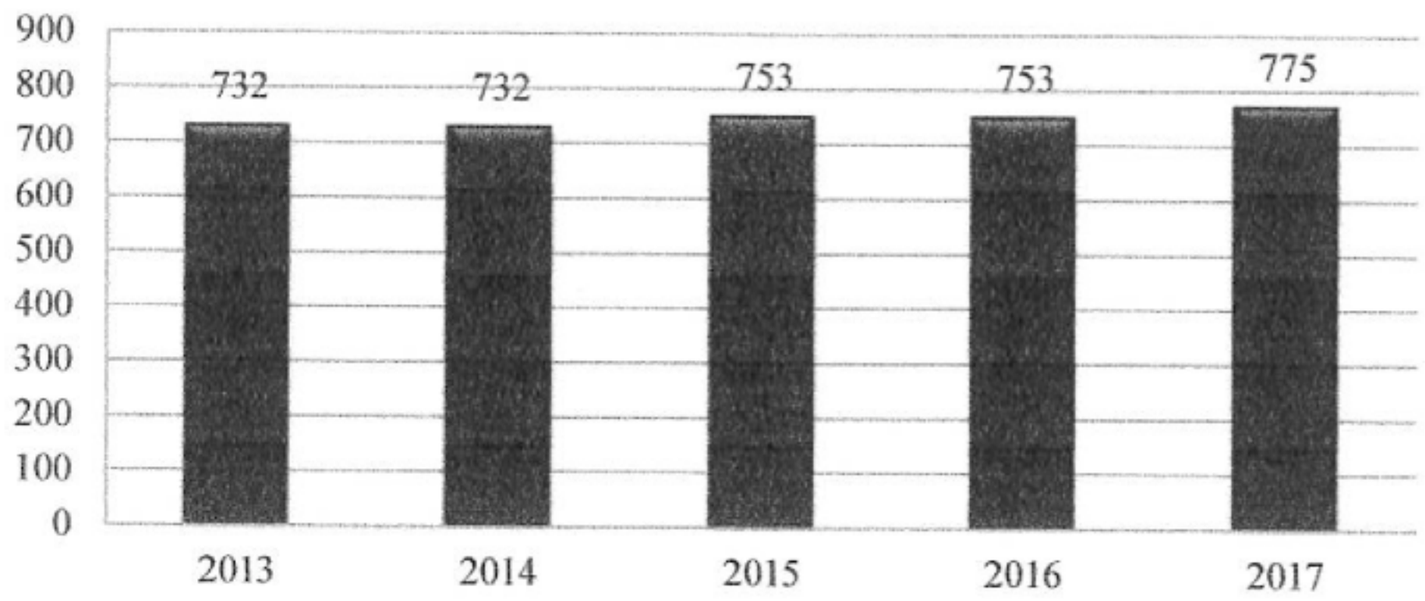
Utfört och kommande underhåll

2003 Vattenstammar
2006 Fjärrvärmesystemet har moderniserats
2008 El
2008 Tak
2011 Fasader
2020 Fönsterbyte
2021 Källare, Tvättstuga

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 775 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 439 714 kr. Under året har föreningen amorterat 51 092 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 106 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	39
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	39

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 628	1 575	1 575	1 535
Resultat efter finansiella poster, tkr	54	30	193	124
Eget kapital, tkr	1 641	1 586	1 556	1 363
Taxeringsvärde, tkr	29 000	29 000	24 000	24 000
-varav byggnad, tkr	15 800	15 800	14 800	14 800
Soliditet	22%	21%	21%	19%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	775	753	753	732
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	2 641	2 665	2 688	2 713
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	19%	19%	23%	23%
Avskrivning/m² byggnadsyta	114	114	129	134

En snittlägenhet på 62 m² kan förenklat sägas vara belånad med 163 700 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 62 m² belöper en månadsavgift om ca 4 000 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems-insatser	Resevfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	637 847	42 307	779 966	96 300	30 036	1 586 455
Resultatdisposition enligt förenings-stämman:						
Balanseras i ny räkning				30 036	-30 036	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			300 000	-300 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-272 937	272 937		0
Årets resultat					54 355	54 355
Belopp vid årets utgång	637 847	42 307	807 029	99 273	54 355	1 640 810

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	126 336
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	272 937
Årets resultat	54 355
Summa till stämmans förfogande	**153 628**

Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	153 628

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 628 014	1 574 738
Övriga rörelseintäkter		33 228	992
Summa rörelseintäkter		**1 661 242**	**1 575 730**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 159 921	-1 068 503
Övriga externa kostnader	3	-27 433	-52 002
Personalkostnader	4	-102 197	-101 008
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-234 082	-234 082
Summa rörelsekostnader		**-1 523 633**	**-1 455 595**
Rörelseresultat		**137 609**	**120 136**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 622	5 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 876	-95 128
Summa finansiella poster		**-83 254**	**-90 100**
Resultat efter finansiella poster		**54 355**	**30 036**
Årets resultat		**54 355**	**30 036**

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll		
Årets resultat	54 355	30 036
Reservering till fond för yttre underhåll	-300 000	-150 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	272 937	128 850
Över-/underskott efter disposition av underhåll	**27 292**	**8 886**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	5 675 067	5 909 149
Summa materiella anläggningstillgångar		*5 675 067*	*5 909 149*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	6	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		*2 800*	*2 800*
Summa anläggningstillgångar		**5 677 867**	**5 911 949**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		140	140
Övriga fordringar	7	17 623	13 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	13 131	17 930
Summa kortfristiga fordringar		*30 894*	*31 621*
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	800 000	800 000
Summa kortfristiga placeringar		*800 000*	*800 000*
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	844 122	684 866
Summa kassa och bank		*844 122*	*684 866*
Summa omsättningstillgångar		**1 675 016**	**1 516 487**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 352 883**	**7 428 436**

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		637 847	637 847
Reservfond		42 307	42 307
Fond för yttre underhåll		807 029	779 966
Summa bundet eget kapital		*1 487 183*	*1 460 120*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		99 273	96 300
Årets resultat		54 355	30 036
Summa fritt eget kapital		*153 628*	*126 336*
Summa eget kapital		**1 640 810**	**1 586 455**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 439 714	5 490 806
Summa långfristiga skulder		**5 439 714**	**5 490 806**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		138 147	149 917
Övriga skulder	13	4 794	4 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	129 418	196 519
Summa kortfristiga skulder		**272 359**	**351 175**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 352 883**	**7 428 436**

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning

	2017	2016
Hyresintäkter övrigt	31 270	24 530
Årsavgifter bostäder	1 596 744	1 550 208
Summa nettoomsättning	**1 628 014**	**1 574 738**

2 Driftskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll	53 796	120 782
Underhåll enligt plan	272 937	128 850
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	99	0
Lokalvård, städning	35 625	38 125
El	116 629	105 077
Uppvärmning	446 806	452 828
Vatten, avlopp	57 341	49 098
Renhållning	36 446	37 067
Kabel-TV, internet	46 257	45 332
Fastighetsförsäkringspremier	10 814	10 711
Fastighetsskatt	43 395	41 844
Förvaltningsavtal	39 776	38 789
Summa drift	**1 159 921**	**1 068 503**

3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Kontorsmaterial, tele, porto	1 109	0
Externt revisionsarvode	8 750	8 750
Kostnader pant, överlåtelser	1 050	0
Övriga förvaltningskostnader	11 724	311
Övriga externa tjänster	0	38 141
Medlemsavgifter	4 800	4 800
Summa övriga externa kostnader	**27 433**	**52 002**

4 Personalkostnader

	2017	2016
Löner för anställda	69 888	69 888
Arvode styrelsen	4 950	4 950
Revisionsarvode	200	200
Pensionskostnader	2 838	3 249
Sociala avgifter	24 321	22 721
Summa personalkostnader	**102 197**	**101 008**

5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2070

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Redov värde 2017-12-31
Ursprunglig byggnad	1 070 325	-650 753	-8 927	410 645
Värme	332 096	-332 096	0	0
Badrum	3 782 883	-1 059 240	-75 660	2 647 983
Fasadrenovering	1 017 251	-330 610	-50 863	635 778
Takomläggning	2 012 666	-595 745	-67 090	1 349 831
Fastighetsförbättringar I	96 925	-96 925	0	0
Fastighetsförbättringar II	325 540	-325 540	0	0
Fastighetsförbättringar III	946 250	-283 878	-31 542	630 830
Byggnader	**9 583 936**	**-3 674 788**	**-234 082**	**5 675 067**

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	9 583 936	9 583 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 583 936**	**9 583 936**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 674 788	-3 440 706
Årets avskrivningar	-234 082	-234 082
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 908 870**	**-3 674 788**
Redovisat värde	**5 675 067**	**5 909 149**

Taxeringsvärde	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	15 800 000	15 800 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	13 200 000	13 200 000
Summa taxeringsvärde	**29 000 000**	**29 000 000**

Fastighetsbeteckning: Fries 3
Byggnads- och värdeår: 1951

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

6 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31

Andra långfristiga fordringar	2 800	2 800
Summa andra långfristiga fordringar	**2 800**	**2 800**

7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31

Skattekonto	5 360	5 360
Skattefordringar	3 000	4 551
Avräkningskonto HSB Skåne	9 263	3 641
Summa övriga fordringar	**17 623**	**13 552**

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31

Förutbetald kabel-tv	11 740	11 557
Förutbetalda sociala kostnader	84	266
Upplupna ränteintäkter	1 307	1 307
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**13 131**	**17 930**

9 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2017-12-31	2016-12-31
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	90 dagar	800 000	800 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			**800 000**	**800 000**

10 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Sparbanken Öresund Plac.konto	89	89
Handelsbanken klient/handkassa	698	698
Transaktionskonto bank	767 979	608 223
Sparbanken Skåne	75 357	75 857
Summa kassa och bank	**844 122**	**684 866**

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

12 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank 2656783814	0,73%	2018-01-24		634 548	634 548
Swedbank 2656783822	0,75%	2018-01-27	19 092	473 166	492 258
Swedbank 2752672762	3,74%	2021-04-27	32 000	1 232 000	1 264 000
Swedbank 2756149940	0,72%	2018-03-25		1 850 000	1 850 000
Swedbank 2757325564	0,97%	2018-03-25		1 250 000	1 250 000
			51 092	**5 439 714**	**5 490 806**
Nästa års amortering beräknas uppgå till				51 092	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**5 388 622**	**5 490 806**
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,46%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				204 368	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				5 184 254	

13 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga kortfristiga skulder	4 794	4 739
Utgående värde	**4 794**	**4 739**

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner inkl komp.	5 150	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	119 147	120 580
Upplupna räntekostnader	5 121	5 242
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	70 697
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**129 418**	**196 519**

15 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	7 795 200	7 795 200
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	**7 795 200**	**7 795 200**

Lund den 15/4 2018
ort och datum

Johannes de la Motte
La Motte Johannes De

Maria Brange

Ola Obrant

Jonas Rosberg
Thomas O'Dell
suppleant för Jonas Rosberg

Olof Ekberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16/4 2018

Mats Åkesson
Av föreningen vald revisor

Ronnie Nestor
Extern revisor