

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Wallbo

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1945-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2004-09-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anna Maria Arvinder	Ledamot
Sten Håkan Friberg	Ledamot
Lydia Kerstin Agneta Holmdahl	Ledamot
Markus Kurt Erik Tapper	Ledamot

Kolbjörn Ulfsson Gripne	Suppleant
Inga Elisabeth Åkerman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollfört sammanträde.

Revisor

Ulrika Lindstedt	Ordinarie Extern	RR Revision AB
------------------	------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-09. 

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
S:t Thomas 33	1949	Lund
S:t Thomas 33	1949	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1949 och består av 2 flerbostadshus.

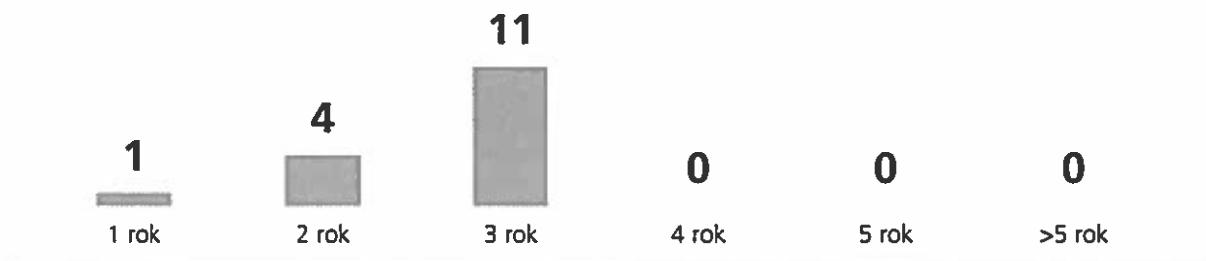
Fastigheternas värdeår är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 161 m², varav 1 161 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fortsatt återställande av trädgård	2013
Byte av balkonger	2013
Anläggande av ny cykelparkering	2014
Föryngring av växtbestånd i bakre trädgård	2014

4

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

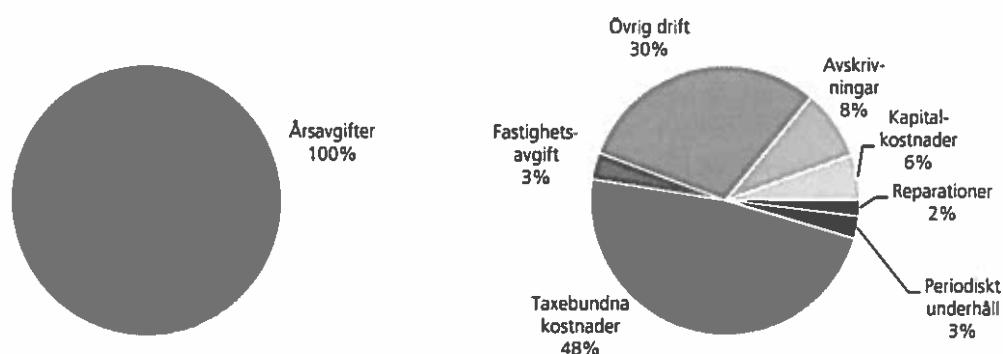
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget / Telenor
Fastighetsförvaltning	SBC
Trappstädning	Garanti-städ i Lund AB
Trädgårdsskötsel	Trädgårdstjänst
Skadedjur	Anticimex

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	427 301	326 589
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	698 892	698 892
Finansiella intäkter	613	999
Minskning kortfristiga fordringar	66 963	0
	766 468	699 891
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	523 730	507 749
Finansiella kostnader	33 488	35 172
Ökning av kortfristiga fordringar	0	218
Minskning av långfristiga skulder	53 040	53 040
Minskning av kortfristiga skulder	8 339	3 001
	618 597	599 180
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	575 172	427 301
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	147 871	100 711

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28 st
Tillkommande medlemmar: 0 st
Avgående medlemmar: 0 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	602	602	602	575
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 481	1 527	1 572	1 618
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	10	20
Värmekostnad/m ² totalyta	182	180	156	186
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	22	20	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	30	41	56
Soliditet (%)	3	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	91	98	60	-10
Nettoomsättning (tkr)	699	699	699	667

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 161 m² bostäder.

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				
Inbetalda insatser	61 420	0	0	61 420
Reservfond	24 516	0	0	24 516
Fond för yttre underhåll	333 176	58 800	0	274 376
S:a bundet eget kapital	419 112	58 800	0	360 312
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-451 814	-58 800	97 863	-490 876
Årets resultat	90 788	90 788	-97 863	97 863
S:a ansamlad förlust	-361 026	31 988	0	-393 014
S:a eget kapital	58 087	90 788	0	-32 701

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	90 788
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-393 014
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-58 800
summa balanserat resultat	-361 026

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-361 026
----------------------------------	-----------------

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	698 892	698 892
Summa rörelseintäkter		698 892	698 892
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-459 907	-445 863
Övriga externa kostnader	Not 4	-59 863	-58 916
Personalkostnader	Not 5	-3 960	-2 970
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-51 499	-59 108
Summa rörelsekostnader		-575 229	-566 856
RÖRELSERESULTAT		123 663	132 036
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		613	999
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 488	-35 172
Summa finansiella poster		-32 875	-34 173
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		90 788	97 863
ÅRETS RESULTAT		90 788	97 863

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7	1 264 595
Maskiner och inventarier	Not 8	0
Summa materiella anläggningstillgångar	1 264 595	1 316 094
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 266 595	1 318 094
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	589 658
Summa kortfristiga fordringar	589 658	508 750
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	299	299
Summa kassa och bank	299	299
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	589 958	509 050
SUMMA TILLGÅNGAR	1 856 553	1 827 144

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 420	61 420
Reservfond		24 516	24 516
Fond för yttre underhåll	Not 10	333 176	274 376
Summa bundet eget kapital		419 112	360 312
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-451 814	-490 876
Årets resultat		90 788	97 863
Summa fritt eget kapital		-361 026	-393 014
SUMMA EGET KAPITAL		58 087	-32 701
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 666 454	1 719 494
Summa långfristiga skulder		1 666 454	1 719 494
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	53 040	53 040
Leverantörsskulder		33 828	37 588
Skatteskulder		411	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	44 733	49 723
Summa kortfristiga skulder		132 012	140 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 856 553	1 827 144

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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
Standardförbättringar	10 år	10 år
Bredband	0 år	10 år
balkong/terrass	33 år	33 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	698 865	698 865
Öresutjämning	27	27
	698 892	698 892

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 000	13 558
	Fastighetsskötsel beställning	2 163	125
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	37 955	37 080
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 688	0
	Städning entreprenad	17 890	17 144
	Gård	0	705
	Förbrukningsmateriel	1 775	587
		65 471	69 199
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 638	863
	Sophantering/återvinning	1 250	0
	Entré/trapphus	2 124	0
	Lås	0	3 022
	VVS	0	12 615
	Elinstallationer	1 505	2 561
	Balkonger/altaner	1 756	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 723	2 574
		11 996	21 635
	Periodiskt underhåll		
	VVS	16 125	0
		16 125	0
	Taxebundna kostnader		
	El	23 084	22 417
	Värme	211 422	209 181
	Vatten	32 926	25 128
	Sophämtning/renhållning	23 857	23 650
		291 289	280 376
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 058	23 085
	Bredband	31 680	31 680
		54 738	54 765
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 288	19 888
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	459 907	445 863

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	2 795	2 529
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 312	12 694
	Föreningskostnader	1 700	0
	Styrelseomkostnader	0	1 300
	Fritids- och trivselkostnader	500	0
	Förvaltningsarvode	36 244	34 826
	Administration	3 282	3 537
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 030	4 030
		59 863	58 916

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått Styrelse och internrevisor	3 960	2 970
		3 960	2 970
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	7 676	7 676
	Förbättringar	43 823	51 431
		51 499	59 108
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden Vid årets början	2 042 614	2 042 614
	Utgående anskaffningsvärde	2 042 614	2 042 614
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början	-726 520	-667 413
	Årets avskrivningar enligt plan	-51 499	-59 108
	Utgående avskrivning enligt plan	-778 019	-726 520
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 264 595	1 316 094
	Taxeringsvärde Taxeringsvärde byggnad	10 200 000	9 000 000
	Taxeringsvärde mark	9 400 000	6 600 000
		19 600 000	15 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde Bostäder	19 600 000	15 600 000
		19 600 000	15 600 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 670	22 670
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 670	22 670
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 670	-22 670
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 670	-22 670
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	14 786	5 585
	Skattefordran	0	76 164
	Klientmedel hos SBC	574 872	427 001
		589 658	508 750

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	274 376	227 576
	Reservering enligt stadgar	58 800	46 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	333 176	274 376

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			Villkors- ändringsda g
		Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31
	Handelsbanken	1,420 %	152 483	172 487
	Handelsbanken	1,420 %	155 851	165 847
	Handelsbanken	1,840 %	81 200	92 800
	Handelsbanken	1,970 %	1 329 960	1 341 400
	Summa skulder till kreditinstitut		1 719 494	1 772 534
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-53 040	-53 040
			1 666 454	1 719 494

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 454 294 kr. *p*

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

2 032 465

2 032 465

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	1 790	2 042
	Förutbetalda avgifter/hyror	42 943	47 681
		44 733	49 723

Styrelsens underskrifter

LUND den 13 / 3 2017



Anna Maria Arvinder
Ledamot



Sten Håkan Friberg
Ledamot



Lydia Kerstin Agneta Holmdahl
Ledamot



Markus Kurt Erik Tapper
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2017



Ulrika Lindstedt
Godkänd revisor