

Årsredovisning för
Brf Gylleholm
769620-7955
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gylleholm, 769620-7955, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Gustaf Olsson	Ordförande	2017
Cecilie Helgesen	Ledamot	2017
Mårten Hansson	Ledamot	2017
Niklas Barle	Ledamot	2017

Styrelsesuppleanter

Anders Johansson		2017
------------------	--	------

Ordinarie revisorer

Peter Olsson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
--------------------------------	----------------------

Valberedning

Jonas Lagerqvist	2017
Anna Holm	2017

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kastanjen 2 i Lund kommun med därpå uppförd byggnad med 5 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Gylleholmsgatan 4, 223 59 Lund.

Föreningen upplåter 5 lägenheter med bostadsrätt och 1 parkeringsplats med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	4 rok
4	1

Total tomtarea: 433 kvm

Total bostadsarea: 309 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 22 691 kr och planerat underhåll för 140 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 48 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av spillvattenledningar samt stambyte, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 april 2016 samt extra föreningsstämma 11 januari 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	318	241	229	217	221
Årets resultat	-233	-30	-96	-57	-23
Årets resultat exkl avskrivningar	-171	31	-36	-39	-14
Avsättning till underhållsfond	-48	-10	-9	-9	-9
lanspråkstagande av underhållsfond	83	-	20	-	-
Resultat efter fondförändringar	-198	-40	-86	-66	-66
Totalt eget kapital	4 950	5 183	5 213	5 309	5 367
Balansomslutning	7 725	7 970	7 984	8 091	7 519
Soliditet %	64	65	65	66	71
Likviditet %	320	543	632	597	362
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	793	755	719	685	685
Driftskostnad, kr / kvm	387	308	366	313	322
Ränta, kr / kvm	198	204	259	276	254
Snittränta (%)	2,25	2,39	3,11	3,13	3,88
Underhållsfond, kr / kvm	-	113	82	116	87
Lån, kr / kvm	8 805	8 797	8 801	8 798	6 539

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2016 då avgifterna höjdes med 5 %.

Överlåtelse

Under 2016 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 8 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 8 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

E.on

Kraftringen

Klottrets Fiende No 1

VA-SYD

Perspektiv Bredband AB

Ekonomisk förvaltning

EI-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Klotteravtal

Vatten och avlopp

Bredband

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	5 624 999	34 961	-446 993	-30 342
Disposition enligt föreningsstämma			-30 342	30 342
Avsättning till underhållsfond		48 000	-48 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-82 961	82 961	
Årets resultat				-233 094
Vid årets slut	5 624 999	-	-442 374	-233 094

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-477 335
Årets resultat före fondförändring	-233 094
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-48 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	82 960
Summa över/underskott	-675 469

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-675 469**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	251 052	239 364
Övriga rörelseintäkter	2	66 779	2 062
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		317 831	241 426
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-282 225	-95 220
Övriga externa kostnader	6	-145 946	-52 665
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-62 362	-60 860
Summa rörelsekostnader		-490 533	-208 745
Rörelseresultat		-172 702	32 681
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	897	2 058
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-61 289	-65 081
Summa finansiella poster		-60 392	-63 023
Resultat efter finansiella poster		-233 094	-30 342
Årets resultat		-233 094	-30 342

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	7 534 412	7 595 274
Inventarier, verktyg och installationer	11	13 500	-
Summa materiella anläggningstillgångar		7 547 912	7 595 274
Summa anläggningstillgångar		7 547 912	7 595 274
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		150	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	43 210	20 714
Summa kortfristiga fordringar		43 360	20 731
<i>Kassa och bank</i>	13	133 370	353 723
Summa omsättningstillgångar		176 730	374 454
SUMMA TILLGÅNGAR		7 724 642	7 969 728

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 624 999	5 624 999
Fond för yttre underhåll		-	34 961
Summa bundet eget kapital		5 624 999	5 659 960
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-442 374	-446 993
Årets resultat		-233 094	-30 342
Summa fritt eget kapital		-675 468	-477 335
Summa eget kapital		4 949 531	5 182 625
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	2 719 882	2 718 178
Summa långfristiga skulder		2 719 882	2 718 178
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	849	-
Leverantörsskulder		7 479	30 594
Skatteskulder		487	397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	46 414	37 934
Summa kortfristiga skulder		55 229	68 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 724 642	7 969 728

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-172 703
Avskrivningar	62 362
	<u>-110 341</u>
Erhållen ränta	897
Erlagd ränta	-61 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-170 733
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-22 629
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-14 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-207 906
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	2 553
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 553
Årets kassaflöde	-220 353
Likvida medel vid årets början	353 723
Likvida medel vid årets slut	133 370

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	116 år
Standardförbättringar	20-40 år
Installationer	10 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	245 052	233 364
Hyror, p-platser/garage	6 000	6 000
Summa	251 052	239 364

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Överlåtelseavgifter	2 221	1 113
Övriga intäkter	1 130	949
Försäkringsersättningar	63 427	-
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	1	-
Summa	66 779	2 062

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Vattenskador	22 691	-
Summa	22 691	-

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Husropp, fönster	140 000	-
Summa	140 000	-

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	6 340	6 215
Serviceavtal	6 240	6 000
Förbrukningsmaterial	1 867	391
EI	9 371	9 338
Uppvärmning	55 082	53 956
Vatten och avlopp	10 274	9 503
Avfallshantering	9 442	7 186
Fastighetsförsäkring	2 630	2 631
Internet	18 288	-
Summa	119 534	95 220

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tele och post	275	275
Förvaltningskostnader	37 220	38 042
Revision	8 550	8 856
Jurist- och advokatkostnader	90 551	-
Övriga externa tjänster	9 350	4 244
Övriga externa kostnader	-	1 248
Summa	145 946	52 665

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	60 862	60 860
Maskiner och inventarier	1 500	-
Summa	62 362	60 860

Not 8 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter bank	866	2 049
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	30	9
Ränteintäkter, skattekonto	1	-
Summa	897	2 058

Not 9 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	61 289	65 081
Summa	61 289	65 081

Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	5 487 225	5 487 225
-Mark	2 272 816	2 272 816
	<u>7 760 041</u>	<u>7 760 041</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>7 760 041</u>	<u>7 760 041</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-164 767	-103 907
	<u>-164 767</u>	<u>-103 907</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-60 862	-60 860
	<u>-60 862</u>	<u>-60 860</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-225 629</u>	<u>-164 767</u>
Redovisat värde	7 534 412	7 595 274
<i>Varav</i>		
Byggnader	5 261 596	5 372 199
Mark	2 272 816	2 272 816
Taxeringsvärden		
Bostäder	2 246 000	2 118 000
Lokaler	<u>2 007 000</u>	<u>1 389 000</u>
Totalt taxeringsvärde	4 253 000	3 507 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar		
-Installationer	15 000	-
	15 000	-
Utgående anskaffningsvärden		
	15 000	-
Ingående avskrivningar		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivningar		
-Installationer	-1 500	-
	-1 500	-
Utgående avskrivningar		
	-1 500	-
Redovisat värde		
-Installationer	13 500	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	2 630
Övriga förutbetalda kostnader	43 210	18 084
	43 210	20 714

Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	72 585	93 804
Placeringskonto, Handelsbanken	300	300
Placeringskonto, SBAB	60 485	259 619
	133 370	353 723

Not 14 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	849	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 396	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	2 716 486	2 718 178
	2 720 731	2 718 178

Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	2 720 731	2 718 178
Summa	2 720 731	2 718 178

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	4,45 %	2018-05-16	621 580	-	849	620 731
Sparbanken Skåne	1,24 %	2019-11-25	-	2 100 000	-	2 100 000
Handelsbanken	X	Löst	700 000	-	700 000	-
Handelsbanken	X	Löst	700 000	-	700 000	-
Handelsbanken	X	Löst	696 598	-	696 598	-
			2 718 178	2 100 000	2 097 447	2 720 731

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	4 886	7 379
Förutbetalda intäkter	21 363	14 557
Upplupna driftskostnader	8 846	8 298
Upplupna revisionsarvoden	8 125	7 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 194	-
	46 414	37 934

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	2 725 000	2 725 000
Summa ställda säkerheter	2 725 000	2 725 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Lund 2017-

Gustaf Olsson

Cecilie Helgesen

Mårten Hansson

Niklas Barle

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-
Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor