



ÅRSREDOVISNING 2016

Bostadsrättsförening Hyllegränd

Org nr 745000-1156

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Hyllegränd (745000-1156) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1938 på fastigheten Kastanjen 8 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kastanjegatan 11 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	7	214
2	7	389
	14	603

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2016

Ewa Wessman	ordförande
Johan Jarlbrink	styrelseledamot
Christina Bengmark	styrelseledamot
Lily Lim	styrelseledamot
Julia Stenudd	styrelsesuppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-01, vari 6 röstberättigade medlemmar var representerade.

Av föreningen vald revisor har varit Kenneth Jeppsson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	El
Kraftringen	Fjärrvärme
VA-Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Comhem	Kabel-TV
HSB	Ekonomisk förvaltning
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Underhåll

Krafteringen har bytt en trasig tank till värmesystemet.

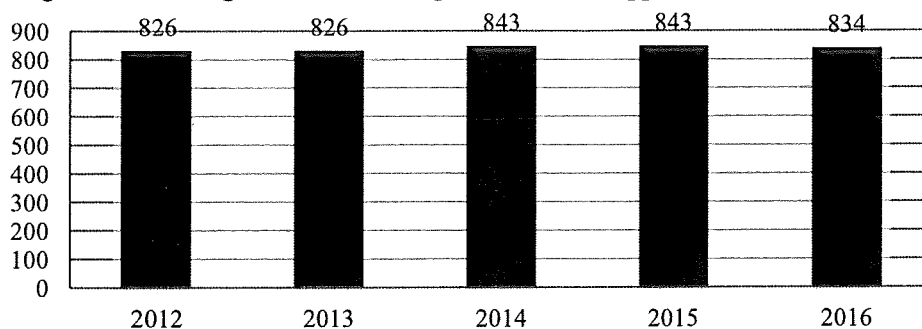
Framtida underhåll

Fasaden har sprickor i putsen här och var. Vi har begärt in offerter och frågan kommer att diskuteras på årsmötet.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 834 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslöt att sänka avgifterna med 2% fr. o. m. 2016-07-01.

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



Kommentarer till Årets resultat

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	18
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	19

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits (förra året överläts 3 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	506	512	514	498
Resultat efter finansiella poster, tkr	108	82	54	-81
Eget kapital, tkr	53	-55	-137	-191
Taxeringsvärde, tkr	8 900	7 259	7 259	7 259
-varav byggnad, tkr	4 376	4 127	4 127	4 127
Soliditet	2%	-3%	-6%	-8%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	834	843	843	826
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 493	3 584	3 925	4 016
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	47	77		
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	24%	30%	33%	33%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 558	45 404	-205 135	82 012	-55 162
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			82 012	-82 012	0
Årets resultat				107 746	107 746
Belopp vid årets utgång	22 558	45 404	-123 124	107 746	52 585

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-123 124
Årets resultat	107 746
Summa till stämmans förfogande	-15 377

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-15 377
-------------------------	---------

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	506 052	512 029
Övriga rörelseintäkter		0	6 720
Summa rörelseintäkter		506 052	518 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-259 505	-278 727
Övriga externa kostnader	3	-7 875	-5 725
Personalkostnader	4	-32 554	-35 635
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-70 188	-70 188
Summa rörelsekostnader		-370 122	-390 275
Rörelseresultat		135 930	128 474
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 199	-46 542
Summa finansiella poster		-28 184	-46 462
Resultat efter finansiella poster		107 746	82 012
Årets resultat		107 746	82 012

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 759 858	1 830 046
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 759 858</i>	<i>1 830 046</i>
Summa anläggningstillgångar		1 759 858	1 830 046
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		640	990
Övriga fordringar	6	318	3 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	17 486	15 120
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>18 444</i>	<i>19 467</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	468 442	326 939
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>468 442</i>	<i>326 939</i>
Summa omsättningstillgångar		486 886	346 406
SUMMA TILLGÅNGAR		2 246 744	2 176 452

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 558	22 558
Fond för yttre underhåll		45 404	45 404
<i>Summa bundet eget kapital</i>		67 962	67 962
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-123 124	-205 135
Årets resultat		107 746	82 012
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-15 377	-123 124
Summa eget kapital		52 585	-55 162
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 050 877	2 161 413
Summa långfristiga skulder		2 050 877	2 161 413
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	55 268	0
Leverantörsskulder		35 490	30 959
Övriga skulder	11	0	13 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	52 524	26 057
Summa kortfristiga skulder		143 282	70 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 246 744	2 176 452

NOTER**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens . 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	2016	2015
Årsavgifter bostäder	503 172	508 248
Intäkter pant, överlåtelser	2 880	3 781
Summa nettoomsättning	506 052	512 029
2 Driftkostnader	2016	2015
Löpande underhåll	15 054	26 002
El	14 874	14 263
Uppvärmning	102 969	98 013
Vatten, avlopp	16 050	15 587
Renhållning, sophämtning	19 473	19 004
Kabel-TV, internet	11 908	11 900
Fastighetsförsäkringspremier	14 226	14 039
Fastighetsskatt	17 752	17 402
Förvaltningsavtal	47 199	62 517
Summa drift	259 505	278 727
3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Kostnader pant, överlåtelser	3 486	4 359
Övriga förvaltningskostnader	4 389	1 366
Summa övriga externa kostnader	7 875	5 725
4 Personalkostnader	2016	2015
Löner för anställda	0	6 720
Arvode styrelsen	23 000	20 000
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	7 554	6 915
Summa personalkostnader	32 554	35 635

5 Byggnader och mark **2016-12-31** **2015-12-31**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2057

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 372 438	4 372 438
Anskaffningsvärde mark	12 000	12 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 384 438	4 384 438

Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 554 392	-2 484 204
Årets avskrivningar	-70 188	-70 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 624 580	-2 554 392

Redovisat värde	1 759 858	1 830 046
------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde	2016-12-31	2015-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	4 376 000	4 127 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	4 524 000	3 132 000
Summa taxeringsvärde	8 900 000	7 259 000

Fastighetsbeteckning: Kastanjen 8

Byggnads- och värdeår: 1938

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 13.

6 Övriga fordringar **2016-12-31** **2015-12-31**

Skattekonto	318	303
Övriga kortf fordringar	0	3 054
Summa övriga fordringar	318	3 357

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2016-12-31** **2015-12-31**

Förutbetald va	1 569	0
Förutbetald försäkring	12 881	12 143
Förutbetald kabel-tv	3 036	2 977
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 486	15 120

8 Kassa och bank **2016-12-31** **2015-12-31**

Handkassa	1 286	-102
Transaktionskonto bank	414 704	274 590
Sparbanken Skåne	52 451	52 451
Summa kassa och bank	468 442	326 939

9 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

10 Skulder till kreditinstitut **2016-12-31** **2015-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hypotek	0,82%	Rörligt	0	1 200 000	1 200 000
Swedbank Hypotek	1,27%	2019-12-20	42 000	277 802	319 802
Swedbank Hypotek	0,51%	Rörligt	13 268	328 343	341 611
Swedbank Hypotek	0,51%	Rörligt	0	300 000	300 000
			55 268	2 106 145	2 161 413

Nästa års amortering beräknas uppgå till 55 268 55 268
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 050 877** **2 106 145**

Genomsnittsränta vid årets utgång 0,78%
 Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 221 072
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 1 829 805

11 Övriga kortfristiga skulder **2016-12-31** **2015-12-31**

Övriga kortfristiga skulder 0 13 184
Utgående värde **0** **13 184**


12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2016-12-31** **2015-12-31**

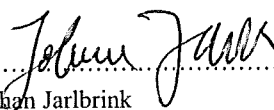
Förutbetalda månavgifter/hyror 50 245 23 081
 Upplupna räntekostnader 2 279 2 976
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **52 524** **26 057**

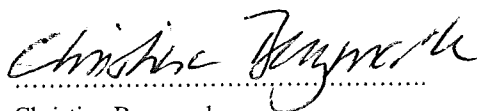
13 Ställda säkerheter **2016-12-31** **2015-12-31**

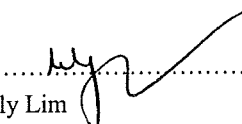
Fastighetsinteckning
 Uttagna pantbrev i fastighet 2 557 000 2 557 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld **2 557 000** **2 557 000**

Lund ____ / ____ 2017.

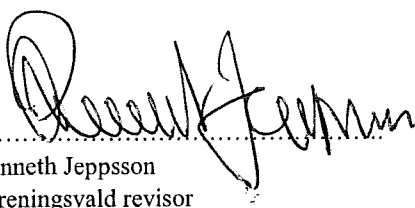

 Ewa Wessman


 Johan Jarlbrink


 Christina Bengmark


 Lily Lim

Min revisionsberättelse har avgivits den 30/4 2017.


 Kenneth Jeppsson
 Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i bostadsrättsföreningen Hyllegränd Organisationsnummer 745000-1156

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Hyllegränd.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Hyllegränd för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ystad 2017-04-30



Kenneth Jeppsson