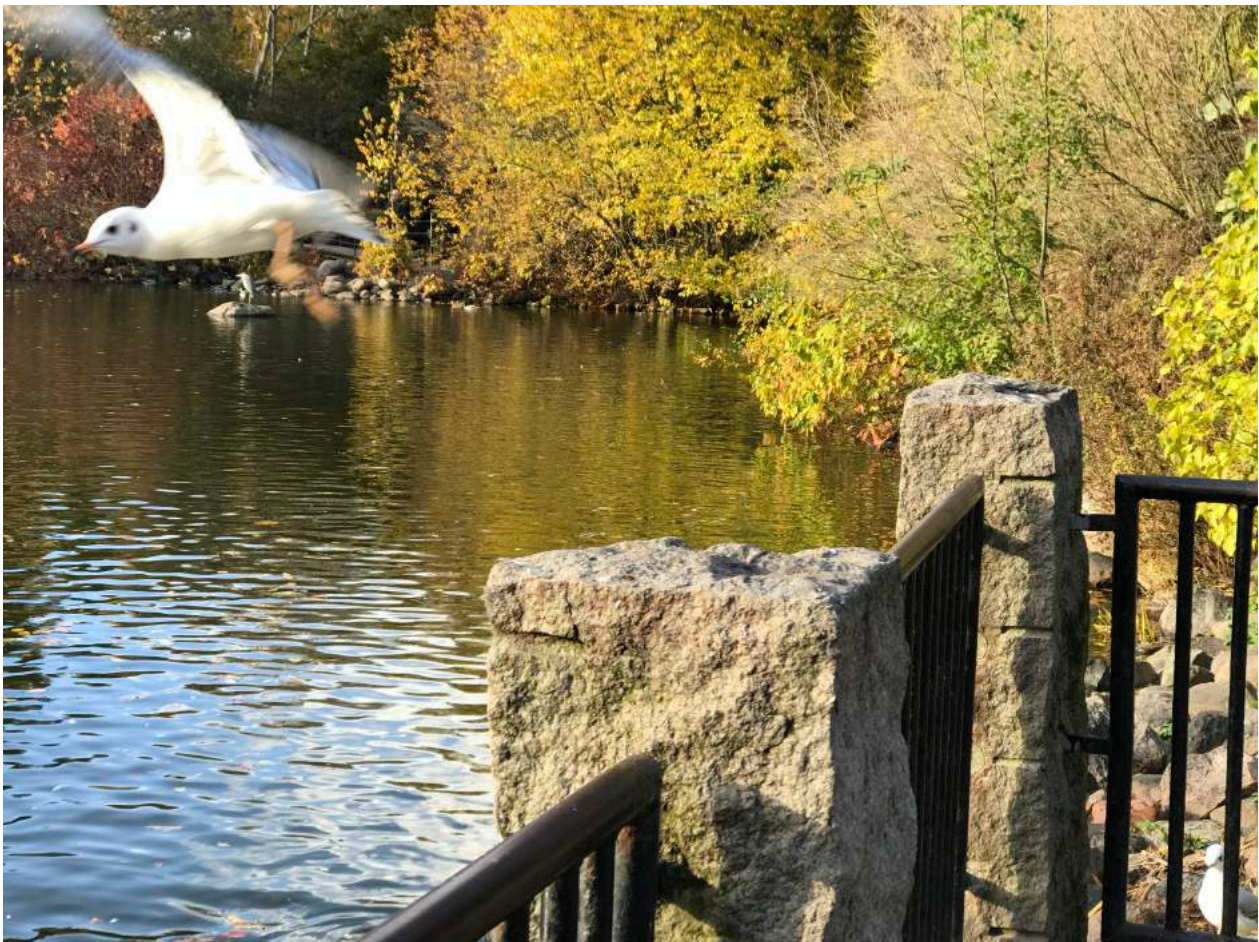


# Årsredovisning 2017

## Brf Dammgården

i Lund



# Årsredovisning

## Brf Dammgården

Räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2017

### Förvaltningsberättelse

#### Allmänt om verksamhet

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


Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Bostadsrättsföreningen hus byggdes 1988 på fastigheten Dammgården 12 som föreningen innehar med äganderätt.

#### Fakta om föreningen

Fastighetsbeteckning	Dammgården 12		
Byggår	1988		
Org Nr	716438-8543		
Adress	Brunnsgatan 6 224 60 Lund		
		<b>2 r o k</b>	<b>4 r o k</b>
Antal lägenheter	10 st	5 st	5 st
Total lgh yta	849 m <sup>2</sup>	342 m <sup>2</sup>	507 m <sup>2</sup>

#### Styrelse (Ordinarie föreningsstämma 2017-06-17)

Olof Winberg	Ordförande
Fredrik Mai	Styrelseledamot (Ekonomiansvarig)
Mikael Broliden	Styrelseledamot (Fastighetsansvarig)
Carl Monke	Styrelseledamot (Medlem- och kommunikationsansvarig)
Sharam Michael Ghasri	Suppleant
Christer Larsson	Revisor 

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har luft-vatten värmepump installerats in till föreningen (4 TEC AB) och ersatt fjärrvärmen. Investeringen var på 400 000 kr och en besparing mellan 50-70 % av värmens kWh förväntas. I samband med installationen så byttes elementens termostater ut.

Källarens och soprummets lampor byttes ut till led-lampor (lågenergi) med rörelsedetektor. Förråden och utebelysning skall också bytas ut med lågenergilampor under 2018.

Första året utan att HSB sköter ekonomiska administrationen och trädgårdsskötsel. Kostnaden för HSB har varit 82 600 kr (2014), 72 217 kr (2015), 54 119 (2016) Beslut om inga styrelsearvoden togs december 2015 och har givit besparingar även detta år. Förenklingar av administrationen fortgår och kommer ge ytterligare besparingar i tid och pengar framöver.

Trädgården har fått en ny stenlagd uteplats.Under 2018 kommer gräsmattan utökas, en del nyplantering kommer ske och fortsatta förbättringar .

Styrelsen kommer ta upp eventuella planer för framtida projekt för diskussion på ordinarie stämma under våren.

## Underhållsplan

Byggnadsdel	Senast utförd
Tak	2014
Trapphus	2016
Trädgård	2014 - 2015, Slutföres under 2018
Värme	2017
Fasad	Bevakas under 2018
Hiss	Bevakas under 2018

## Leverantörer

Kraftringen Nät AB	EI / Fjärrvärme / Bredband
4 TEC AB	Serviceavtal (Värmeinstallation)
Lunds renhållningsverk	Sopor
VA Syd	Vatten / Avlopp
Com Hem	Kabel-TV

## Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet (16). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal lägenheter i föreningen är att man kan bo mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



## Ekonomi

### Hyror

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 804 kr/m<sup>2</sup> per bostadsyta. Den för år 2018 upprättade budgeten visa inga behov av hyreshöjning och styrelsen besluta att lämna årsavgifterna oförändrade. Hyran har varit oförändrad sedan 2011.

### Lån

Föreningens banklån uppgår bokslutsdagen till 5 707 286 kr (2016 5 787 314) . Under året har föreningen amorterat 80 028 vilken kan sägas motsvara en amorteringstakt på 66 år. Under året har föreningen betalt ränta motsvarande 118 379 kr. Lånen är bundna i 1-2 år till (2018-09 52% , 2019 17 % ,2020 31%). 2018 skall lån för ungefär strax under 3 miljoner förhandlas om.

Flerårsöverikt Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	727	744	726	728	729
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-299	-27	101	-127	-11
Eget kapital (tkr)	1 227	1 527	1 555	1 453	1 581
Taxeringsvärde (tkr)	12 800	12 800	10 819	10 819	10 819
Taxeringsvärde byggnad (tkr)	7 400	7 400	7 000	7 000	7 000
Soliditet (%)	17	21	21	19	20
Årsavgift / m <sup>2</sup>	804	804	804	804	804
Lån / m <sup>2</sup>	6 722	6 816	6 919	7 013	7109
Räntekostnad / m <sup>2</sup>	139	154	152	223	249
Belåningsgrad (skuld/tax.värde)	45	45	54	55	56
Avsättning underhållsfond / m <sup>2</sup>	71	71	71	47	26
Uttag underhållsfond / m <sup>2</sup>	0	120	0	219	0
Avskrivning / m <sup>2</sup>	80	80	80	80	124

Lägenhet	Vån	Kvm	Nyckeltal	Skuld	Räntor	Amort	Lånekost. per mån
1001 Brunnsgatan 6	1	64	0,0797	454 749	9 432	6 377	1 317
1002 Brunnsgatan 6	1	101	0,1133	646 656	13 413	9 067	1 873
1101 Brunnsgatan 6	2	100	0,1148	654 993	13 586	9 184	1 898
1102 Brunnsgatan 6	2	103	0,1170	667 522	13 846	9 360	1 934
1201 Brunnsgatan 6	3	100	0,1155	659 169	13 672	9 243	1 910
1202 Brunnsgatan 6	3	103	0,1177	671 682	13 932	9 418	1 946
1301 Brunnsgatan 6	4	70	0,0877	500 642	10 384	7 020	1 450
1302 Brunnsgatan 6	4	71	0,0885	504 818	10 471	7 079	1 462
6A Brunnsgatan 6A	1	65	0,0804	458 926	9 519	6 435	1 330
6B Brunnsgatan 6B	2	72	0,0855	488 129	10 125	6 845	1 414
	<b>849</b>	<b>1</b>	<b>5 707 286</b>	<b>118 379</b>	<b>80 028</b>	<b>16 534</b>	

**Resultaträkning**

Rörelsens intäkter och kostnader	Not.	2017	2016
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	726 915	744 027
<b>Rörelseintäkter summa</b>		<b>726 915</b>	<b>744 027</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-786 944	-470 173
Övriga externa kostnader	3	-45 207	-102 878
Personalkostnader	4	-7 300	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-67 843	-67 843
<b>Rörelsekostnader summa</b>		<b>-907 294</b>	<b>-640 894</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-180 379</b>	<b>103 133</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		3	1 428
Räntekostnader och liknande poster		-118 379	-130 159
Bankkostnader		-1 000	-1 719
<b>Finansiella poster summa</b>		<b>-119 376</b>	<b>-130 450</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-299 754</b>	<b>-27 317</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-299 754</b>	<b>-27 317</b>

Tilläggsupplysning	2017	2016
<b>Överskott / underskott efter disposition av underhåll</b>		
Årets resultat	-299 754	-27 317
Reservering till fond för yttre underhåll	-60 000	-60 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	101 500
<b>Överskott / underskott efter disposition av underhåll summa</b>	<b>-359 754</b>	<b>14 183</b>

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

lanspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar kostnad för planerat underhåll

**Resultaträkning (noteringar)**

<b>1 Nettoomsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hysesintäkter garageplatser	43 875	48 600
Hysesintäkter bostad	683 040	683 040
Övriga intäkter, överlåtelse	0	12 387
	<b>726 915</b>	<b>744 027</b>

<b>2 Driftkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Förbrukningmaterial	2 329	0
Lokalvård	4 106	11 088
Löpande underhåll	2 373	17 327
Hiss löpande underhåll	33 547	59 053
Trappa löpande underhåll	25 234	101 500
Trädgård underhåll	67 744	0
Internet/TV löpande underhåll	0	65 000
Värmesystem underhåll	405 875	0
El	84 563	58 803
Uppvärmning	80 936	85 611
Vatten, avlopp	26 169	26 480
Sopor / Renhållning	20 090	18 986
Internet / Kabel-TV	8 153	10 021
Försäkring fastighet	13 145	3 875
Fastighetsskatt	12 680	12 429
	<b>786 944</b>	<b>470 173</b>

<b>3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Garagehyror	41 075	42 000
Kontorsmaterial, telefon	249	3 677
Övriga förvaltningskostnader	3 883	1 214
Förvaltningsavtal (HSB)	0	54 119
Konsultarvoden / besiktning	0	1 868
Pantbrev	0	0
	<b>45 207</b>	<b>102 878</b>

<b>4 Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Arvode styrelsen	0	0
Revisionsarvoden (anm 2017: Är arvoden för åren 2016 och 2017)	7 300	0
Sociala avgifter	0	0
	<b>7 300</b>	<b>0</b>





**Balansräkning**

Tillgångar	Not.	2017	2016
<b>Anläggningskostnader</b>			
Byggnad och mark	5,6	6 573 695	6 641 538
<b>Anläggningskostnader summa</b>		<b>6 573 695</b>	<b>6 641 538</b>
<b>Omsättningskostnader</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	7	8 615	6 964
Företallda kostnader och upplupna intäkter		0	0
<b>Kortfristiga fordringar summa</b>		<b>8 615</b>	<b>6 964</b>
<b>Kassa bank</b>			
Kassa bank	8	443 364	724 066
<b>Kassa bank summa</b>		<b>443 364</b>	<b>724 066</b>
<b>Omsättningskostnader summa</b>		<b>451 979</b>	<b>731 030</b>
<b>Tillgångar summa</b>		<b>7 025 674</b>	<b>7 372 568</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		774 000	774 000
Fond för yttre underhåll		119 398	59 398
<b>Bundet eget kapital summa</b>		<b>893 398</b>	<b>833 398</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		633 791	721 108
Årets resultat		-299 754	-27 317
<b>Fritt eget kapital summa</b>		<b>334 037</b>	<b>693 791</b>
<b>Eget Kapital summa</b>		<b>1 227 435</b>	<b>1 527 189</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 627 258	5 707 286
<b>Långfristiga skulder summa</b>		<b>5 627 258</b>	<b>5 707 286</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		80 028	80 028
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	11	90 953	58 065
<b>Kortfristiga skulder summa</b>		<b>170 981</b>	<b>138 093</b>
<b>Eget kapital och skulder summa</b>		<b>7 025 674</b>	<b>7 372 568</b>



**Balansräkning (noteringar)**

<b>5 Byggnad och mark</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 456 904	7 456 904
Värde minskning byggnad	-1 215 366	-1 147 523
Ingående anskaffningsvärde mark	400 000	400 000
Årets avskrivning	-67 843	-67 843
	<b>6 573 695</b>	<b>6 641 538</b>

<b>6 Taxering byggnad och mark</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 400 000	5 400 000
	<b>12 800 000</b>	<b>12 800 000</b>

<b>7 Övriga fordringar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Skattekonto	7 911	6 260
Skattefordring	704	704
	<b>8 615</b>	<b>6 964</b>

<b>8 Kassa och bank</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Transaktionskonto Länsförsäkringar	443 364	122 544
Placeringskonto Länsförsäkringar	0	601 522
	<b>443 364</b>	<b>724 066</b>





**Balansräkning (noteringar)**

9 Eget Kapital	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	774 000	59 398	721 109	-27 317	1 527 190
Resultatdesposition enligt föreningsstämman			-27 317	27 317	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		60 000	-60 000		0
Årets resultat				-299 754	-299 754
Belopp vid årets utgång	774 000	119 398	633 792	-299 754	1 227 436

10 Skulder till	Ränta	Konv datum	Amort.	Ränta	2017	2016
LF lån 9029.62.056.31	2,05 %	2018-09-30	17 412	23 469	1 135 411	1 152 823
LF lån 9029.62.056.58	2,05 %	2018-09-30	28 044	37 800	1 828 857	1 856 901
LF lån 9029.62.056.66	2,25 %	2019-09-30	14 568	21 928	949 654	964 222
LF lån 9029.69.908.00	1,95 %	2020-09-30	20 004	35 182	1 793 364	1 813 368
			<b>80 028</b>	<b>118 379</b>	<b>5 707 286</b>	<b>5 787 314</b>

Nästa års amorteringar beräknas uppgå till 80 028 80 028

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 627 258 5 707 286**

Uttagna pantbrev i fastighet 7 088 000 7 088 000

11 Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	2017	2016
2961 Upplupen el	28 693	5 592
2962 Upplupen värme	10 107	8 797
2963 Upplupet vatten	4 622	4 186
2964 Upplupen sophantering	842	0
2971 Förbetalda månadsavgifter	46 689	39 490
	<b>90 953</b>	<b>58 065</b>

## Underskrifter

Lund 2018-03-01



---

Olof Winberg (Ordförande)



---

Fredrik Mai (Ekonomiansvarig)



---

Carl Monke (Medlem och kommunikationsansvarig)

Lund 2018-04-06



---

Christer Larsson (Av föreningen vald revisor)

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dammgården, Org nr 716438-8543

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dammgården för år 2017.

#### 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 kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För mig innebär detta att jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsen förvaltning av Brf Dammgården för 2017.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 6 april 2018

Christer Larsson  
Föreningsvald revisor