

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Myntverket i Lund

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2020.
- 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 att höjas.

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 2002-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-30 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Per Roald Bauhn	Ledamot
Hans Börje Assar Fennhagen	Ledamot
Jan Olof Ludvig Rehnberg	Ledamot
Kerstin Una Maria Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Catta Torhell	Ordinarie Intern
---------------	------------------

##### Valberedning

Catharina Carlstedt  
Sara Maad Sasane

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Myntet 11	2002	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

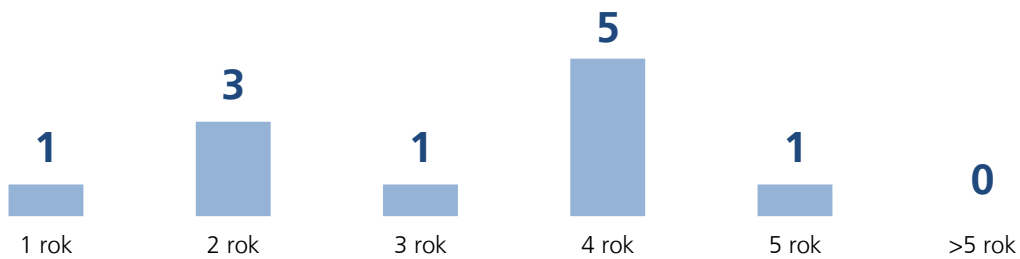
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 982 m<sup>2</sup>, varav 982 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2016	Lgh 10 befanns ha radonhalter över tillåtna gränsvärden. Ventilationsförbättring gjordes varpå ny radonmätning i lgh 10 visade på godtagbara värden. Övriga lgh hade godtagbara värden redan vid första mätningen.
Markarbeten	2016	Omläggning av plattor på gården för att möjliggöra bättre avrinning. Arbetet framgångsrikt utfört.
Trädgården	2016	Beskrining av persikoträd samt rensning av murgröna.
Installation av ny porttelefoni	2015	
Plåttaket till gårdshuset, som målades 2012 och där färgen sedan flagnade av, blev ommålat.	2013	
Rensning av murgröna på plank och gårdshusets fasad och tak genomförd.	2013	
Omfogning av skorstenar till gårdshus (lgh 10).	2012	
Slutrenovering av altaner (lgh 7 och 8).	2012	
Målning, montering avrinningsplåt mm, efter garantibesiktning balkonger	2012	
Värmekabel i hängränna nedanför lgh 7 och 8 installerades.	2012	
Ommålning av allt fönsterträ, ommålning av tak på gårdshus (lgh 10 och 11), ommålning av träskivor till förstugan till lgh 10.	2012	
Utbyte fönster gårdshuset 2:a våningen	2011	Samtliga fönster på 2:a våningen
Utbyte torktumlare	2011	
Rensning av murgröna	2011	Tak och vägg på gårdshus
Omfogning skorstenar, gesims och trappgavlar	2010 - 2011	
Nya balkonger	2009 - 2010	Avser lgh 2-6
Renovering av altaner	2007	Avser lgh 7 och 8
Nya porttelefoner	2007	
Planerat underhåll	År	Kommentar
lagning av altaner	2016	Uppskjutet p.g.a kvarvarande fukt som måste luftas ut.
Utbyte av cirkulationspump till radiatorer	2017	
omfogning av fasader	2020	Fasader besiktigade av byggnadskonsult, inget akut behov finns.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

### Leverantör

Ekonomisk förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

Två rörliga lån som föreningen haft i Nordea slogs i februari 2016 samman till ett bundet lån på tre år med räntesatsen 1,35 %. Föreningen har ytterligare ett bundet lån i Nordea med en räntesats på 1,8 % som löper ut 2017-12-08.

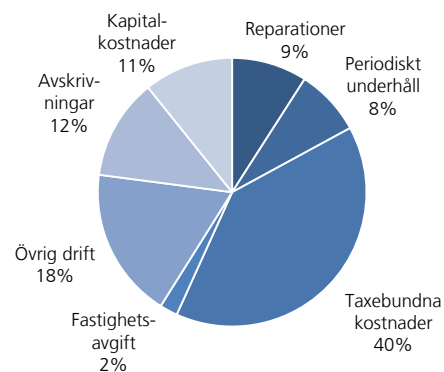
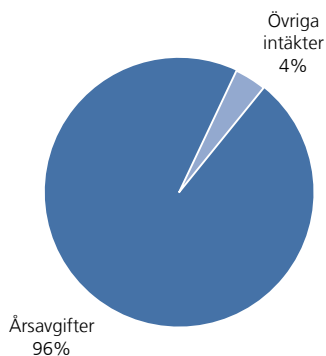
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>837 260</b>	<b>659 700</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	787 204	771 228
Finansiella intäkter	201	371
Minskning kortfristiga fordringar	1 553	0
Ökning av kortfristiga skulder	26 435	2 027
	<b>815 393</b>	<b>773 626</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	491 491	427 153
Finansiella kostnader	68 599	92 778
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 340
Minskning av långfristiga skulder	74 796	74 796
	<b>634 886</b>	<b>596 067</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 017 767</b>	<b>837 260</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>180 507</b>	<b>177 559</b>

\*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

(1) Radonmätning har genomförts. I lgh 10 uppmättes radonvärden över tillåtna nivåer. Ventilationsförbättrande åtgärder genomfördes, varpå ny mätning i lgh 10 genomfördes och visade då tillåtna radonnivåer. Övriga lgh uppvisade tillåtna nivåer av radon redan vid första mätningen.

(2) Markarbeten på gården för att förbättra avrinning till brunn.

(3) Beskärning av persikoträd samt rensning av murgröna på gården.

(4) Styrelsen beslutade höja månadsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2017-01-01.

(5) Lgh 1 förvärvades av lgh 2.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st.

Överlåtelse under året: 0 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18 st.

Tillkommande medlemmar: 0 st.

Avgående medlemmar: 1 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17 st.

### Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	771	749	727	706
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 487	4 563	4 639	4 716
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	46	38	54
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	170	182	158	191
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	23	20	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	70	94	127	122
Soliditet (%)	63	62	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	150	174	208	148
Nettoomsättning (tkr)	785	771	751	719

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 982 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 426 000	0	0	6 426 000
Kapitaltillskott	548 125	0	0	548 125
Fond för yttre underhåll	447 218	204 950	-49 082	291 350
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 421 343</b>	<b>204 950</b>	<b>-49 082</b>	<b>7 265 475</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	139 059	-204 950	222 965	121 044
Årets resultat	149 529	149 529	-173 883	173 883
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>288 588</b>	<b>-55 421</b>	<b>49 082</b>	<b>294 927</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 709 931</b>	<b>149 529</b>	<b>0</b>	<b>7 560 402</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	149 529
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	344 009
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-204 950
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>288 588</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-60 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	51 162
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>279 750</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	785 495	771 228
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 709	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>787 204</b>	<b>771 228</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-447 131	-388 319
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 360	-38 834
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-77 786	-77 786
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-569 277</b>	<b>-504 938</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>217 927</b>	<b>266 290</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		201	371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 599	-92 778
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-68 398</b>	<b>-92 407</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>149 529</b>	<b>173 883</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>149 529</b>	<b>173 883</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 7</span>	11 198 418	11 276 204
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>11 198 418</b>	<b>11 276 204</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>11 198 418</b>	<b>11 276 204</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 451
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 8</span>	1 036 270	850 855
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 036 270</b>	<b>852 306</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	5 311	10 321
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 311</b>	<b>10 321</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 041 581</b>	<b>862 627</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 239 999</b>	<b>12 138 831</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 426 000	6 426 000
Kapitaltillskott		548 125	548 125
Fond för yttre underhåll	Not 9	447 218	291 350
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 421 343</b>	<b>7 265 475</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		139 059	121 044
Årets resultat		149 529	173 883
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>288 588</b>	<b>294 927</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 709 931</b>	<b>7 560 402</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	4 331 555	4 403 447
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 331 555</b>	<b>4 403 447</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	74 796	77 700
Leverantörsskulder		6 089	23 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	117 628	74 182
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>198 513</b>	<b>174 982</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 239 999</b>	<b>12 138 831</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	200 år	200 år
Porttelefon	10 år	10 år
Balkong/terrass	20 år-25 år	20 år-25 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	757 167	735 115
Elintäkter	28 319	36 144
Öresutjämnning	9	-31
	<b>785 495</b>	<b>771 228</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Återbäring försäkringsbolag	1 709	0
	<b>1 709</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård beställning	10 000	0
	Hissbesiktning	1 428	1 389
	Gård	299	0
	Serviceavtal	5 273	5 024
	Förbrukningsmateriel	1 592	248
	Fordon	180	0
		<b>18 773</b>	<b>6 661</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	45 500	0
	Tvättstuga	3 426	0
	Lås	1 740	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 570	0
	Ventilation	2 371	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 209
	Hiss	0	1 261
		<b>57 607</b>	<b>2 470</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	0	49 082
	Mark/gård/utemiljö	51 162	0
		<b>51 162</b>	<b>49 082</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	42 901	45 183
	Värme	167 241	179 023
	Vatten	24 547	22 340
	Sophämtning/renhållning	18 460	18 338
		<b>253 149</b>	<b>264 884</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	19 711	19 016
	Kabel-TV	32 781	32 532
		<b>52 492</b>	<b>51 548</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>13 948</b>	<b>13 673</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>447 131</b>	<b>388 319</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Styrelseomkostnader	2 600	2 000
	Förvaltningsarvode	34 946	33 578
	Administration	2 479	1 296
	Konsultarvode	4 335	1 960
		<b>44 360</b>	<b>38 834</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	44 052	44 052
	Förbättringar	33 734	33 734
		<b>77 786</b>	<b>77 786</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 089 948	12 089 948
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 089 948</b>	<b>12 089 948</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-813 744	-735 958
	Årets avskrivningar enligt plan	-77 786	-77 786
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-891 530</b>	<b>-813 744</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 198 418</b>	<b>11 276 204</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 538 000	2 538 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 800 000	8 800 000
	Taxeringsvärde mark	8 000 000	5 600 000
		<b>17 800 000</b>	<b>14 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	17 800 000	14 400 000
		<b>17 800 000</b>	<b>14 400 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	4 333	4 160
	Skattefordran	19 481	19 756
	Klientmedel hos SBC	1 012 456	826 939
		<b>1 036 270</b>	<b>850 855</b>
<b>Not 9</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	291 350	86 400
	Reservering enligt stadgar	204 950	204 950
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-49 082	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>447 218</b>	<b>291 350</b>

**Not 10** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	1,500 %	0	1 491 638	2099-12-31
Nordea	1,800 %	1 472 939	1 497 871	2017-11-15
Nordea	1,500 %	0	1 491 638	2088-12-31
Nordea	1,350 %	2 933 412	0	2019-01-16
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 406 351</b>	<b>4 481 147</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-74 796	-77 700	
		<b>4 331 555</b>	<b>4 403 447</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 032 371 kr.

**Not 11** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	6 300 000	8 900 000

**Not 12** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av cirkulationspump under 2017.

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	11 499	11 083
	Förutbetalda avgifter och hyror	64 990	63 099
	El och värme sept-november, fakturerade februari 2017	41 139	0
		<b>117 628</b>	<b>74 182</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

LUND den / 2017

Per Roald Bauhn  
Ledamot

Hans Börje Assar Fennhagen  
Ledamot

Jan Olof Ludvig Rehnberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Catta Torhell  
Intern revisor