

Brf Egen Härd i Lund org. nummer 745000-0778

Årsredovisning 2016 Brf Egen Härd, Lund



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Egen Härd, 745000-0778, Lund får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1/1 2016 – 31/12 2016

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse: Jan Herman (ordf), Fredrik Möller (sekr), Christine Billstein (kassör), Johanna Norup-Helldén & Frida Sundin
Suppleant: Axel Lundholm & Henrik Omling
Revisor: Anna Bohe

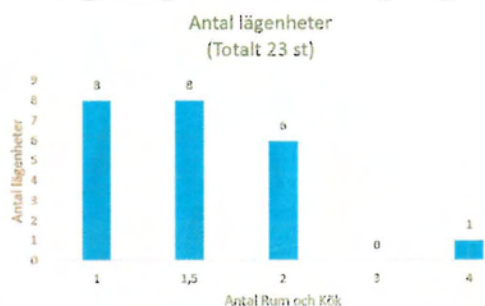
Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att upplåta bostadslägenheter för permanent boende.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1936-1937 på Prennellyckan 10 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Norbergsgatan 1 och Södra Esplanaden 10.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)
Fastighetsföreningen är värde-försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens försäkring ingår husbocksförsäkring, sanering fullserviceavtal (ej byggtekniska åtgärder som t.ex. upptagning av golv, väggar eller tak), hyreshusförsäkring och maskinförsäkring.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande



Väsentliga händelser:

Underhåll de senaste 5 åren:

Löpande underhåll (samtliga år)
Utbyte av regulatorn till varmvatten 2013
Fiberindragning och byte av samtliga lås till ytterdörrar 2014
Byte av lägenhetsfönster och balkongdörrar 2015
Byte till lågenergilampor S Esplanaden 10

Planerat för 2017:

Fortsatt modifiering av lampor i trapphusen => övergå till låg energi (om S Esplanaden fungerar bra)
Byte av eldosor på balkonger

Medlemsinformation:

Ordinarie föreningsstämma hölls 26 maj 2016 för räkenskapsåret 2015. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden och kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor under året. Av föreningens 23 lägenheter har 5 överlåtit.

Löner och arvoden

Ordförande, sekreterare och kassör har erhållit arvode för uppdrag.
Timplön har utbetalts för arbete inom föreningen, primärt underhåll.

Ekonomi

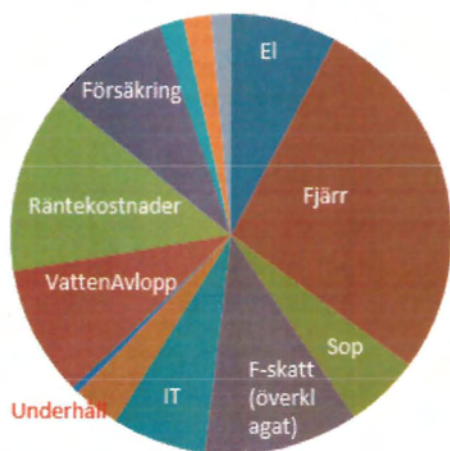
s 2 (9)

Ekonomisk ställning och räkenskap för året framgår av årsredovisning.

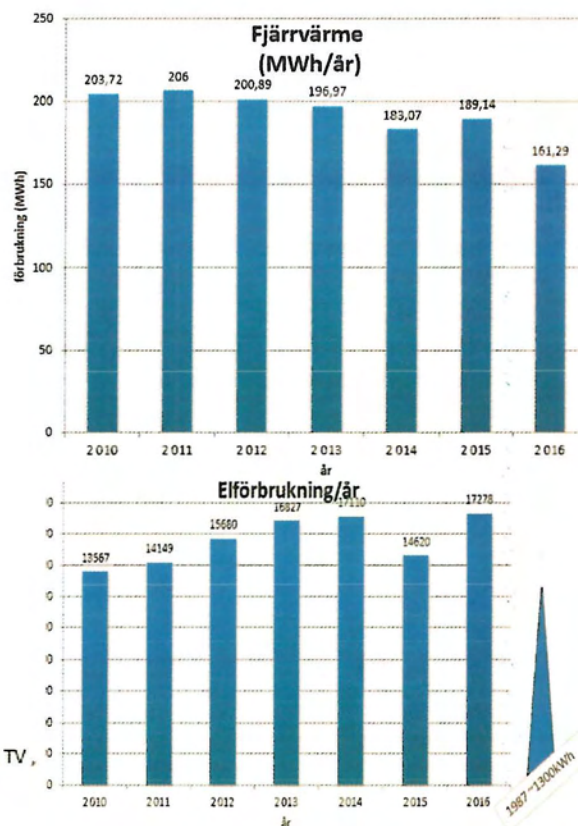
Föreningens ekonomi har återigen studerats noggrannare avseende på el och fjärrvärme som representerar ~1/3 av kostnaderna. Byte av lägenhetsfönster gjordes 2016 och kostnaderna för fjärrvärmerna har sjunkit. Elförbrukningen har dock ökat och grundorsaken är inte känd men kommer att analyseras under 2017.

Diagram 1: Fördelning av kostnader för föreningens verksamhet.

Fördelning av kostnader %
Totalt ~491 kSEK



- El
- Fjärrvärme
- Sop
- F Skatt
- IT
- Underhåll
- Personal
- VA
- Räntekostnader
- Försäkring
- Verktyg
- Städning
- Övriga (besiktning, PRV, TV, trivsel, kontor)



Kostnader för året har reducerats i förhållande till föregående år med ca 80.000 SEK. (Fönsterreoveringen är exkluderad för 2015). Det är primärt fjärrvärmerna och löpande underhåll som minskat under 2016, beronde på en mild vinter och reoveringen av fönster.

El, vatten och avlopp har ökat och potentiell källa till ökningen är tvättstugan som 2016 untyttjats mer under juli och septmeber i jämförelse med tidigare år samt trappbelysningen som under mars månad p.g.a. trasig kontaktar lyste dygnet runt.

Generellt är också medlemmar mindre medvetna om att släcka efter sig i källaren.

Fastighetsskatten (F-skatten) är preliminärt högre än förväntat och överklagan har inlämnats till Skatteverket.

Personal kostnader är imaginärt lägre, men detta beror på en omfördelning av kostnader.

Flerårsöversikt:	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	861	806	796	773	735	723
Resultat efter finansiella poster, tkr	332	-1400	- 6	104	- 49	14
Eget kapital, tkr	-351	-367	995	1002	899	948
Taxeringsvärde, tkr	12409	12409	12409	12409	10740	10740
- varav byggnad, tkr	7600	7600	7600	7600	7000	7000
Soliditet (egna tillgångar/summa tillgångar)	51%	48%	56%	59%	57%	57%
Månadsavgifter bostäder, kr/m ² (boarea 1068m ²) korrigerig av uppgifter för 2011-2015	800	752	745	723	688	676
Bankskuld, kr/m ² bostadsrättsyta	3253	3857	2233	2226	2398	2555
Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde)	28%	31%	19 %	19 %	24 %	25 %

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr)

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond 2016

-562862 SEK

Årets resultat

332371 SEK

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll

0

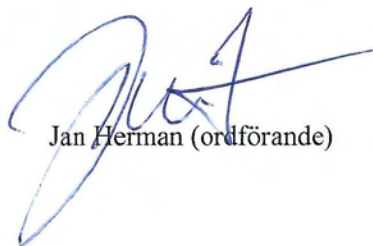
Summa till stämmans förfogande

332371 SEK

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning

332371 SEK



Jan Herman (ordförande)



Fredrik Möller (sekreterare)



Christine Billstein (kassör)

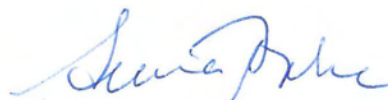


Frida Sundin



Johanna Norup-Helldén

Revisor Anna Bohe har avgett redovisningshandling den 27 april 2017



Anna Bohe

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Belopp i kr			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	861117	805577
Summa rörelseintäkter		861117	805577
Rörelsekostnader			
Driftskostnader inkl. underhåll	Not 2	375968	408683
Övriga externa kostnader	Not 3	46343	1590314
Personalkostnader	Not 4	2644	67438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		37686	37686
Summa rörelsekostnader		462641	2104121
Rörelseresultat		398476	-1298544
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		519	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66264	-64431
Summa finansiella poster		-65745	-64327
Resultat efter finansiella poster		332731	-1362871
Resultat före skatt		332731	-1362871
Justering av årets resultat		0	-12
Årets resultat		332731	-1362883

TILLÄGGSUPPLYSNING

ÖVER-/UNDERSKOTT EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat		332731	-1362883
Reservering till fond för yttre underhåll		0	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		0	500000
Över-/underskott efter disposition av underhåll		332731	-862883

BALANSRÄKNING

Tillgångar		2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 5	3170270	3207956
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>3170270</i>	<i>3207956</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	0	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Summa anläggningstillgångar		3170270	3207956
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar (skatteverkets konto)	Not 7	77746	19987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	0	8882
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>77746</i>	<i>28869</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank 2016: Sp Skåne)	Not 9	376321	308600
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>376321</i>	<i>308600</i>
Summa omsättningstillgångar		454067	337469
SUMMA TILLGÅNGAR		3624337	3545425

Eget kapital och skulder

EGET KAPITAL	Not 10	2016-12-31	2015-12-31
Bundet eget kapital		52818	52818
Medlemsinsatser		66455	66455
Fond för yttre underhåll		76170	76170
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>195443</i>	<i>195443</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-562862	800021
Årets resultat		332731	-1362883
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-230131</i>	<i>-562862</i>
Summa eget kapital		-34688	-367419
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (Sp Skåne)	Not 11	3222500	3452500
Summa långfristiga skulder		3222500	3452500
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	250000	270000
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	520	100339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	186005	90005
Summa kortfristiga skulder		436525	460344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3624337	3545425

Ställda säkerheter och ansvarsfördelningar

Fastighetsinteckning		3842000	3842000
Summa ställda säkerheter		3842000	3842000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges. Öresavrundning har skett.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Eftersom 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1 kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Föreningens reparationsfond (yttre) är enligt stadgar min 0.3% av taxeringsvärdet.

Avskrivning av anläggningstillgångar är baserade på ursprungliga anskaffningsvärdet med 1%.

NOTER

1. Nettoomsättning

	2016-12-31	2015-12-31
Månadsavgifter, bostäder	854617	803577
Intäkter överlåtelse, andrahandsuthyrning	6500	2000
Summa nettoomsättning	861117	805577

2. Driftkostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Löpande underhåll	16794	51171
Lokalvård, städning	9721	5706
El-avgifter	37809	26863
Uppvärmningsavgifter (Fjärrvärme)	134187	183502
Vatten och avlopp	47249	36772
Renhållning (sophämtning)	27171	21662
Kabel-TV, TV	3807	3768
Fastighetsförsäkring	43742	42759
Fastighetsskatt (överklagat 2016 21 januari)	55488	36480
Summa drift	375968	408683

3. Övriga externa kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Datakommunikation	33882	34833
Kontorsmaterial, avier mm	2104	2755
Övriga kostnader (2015 fönsterrenovering)	0	1535959
Trivselkostnader (ute, inne)	452	648
Verktyg och förbrukningsmaterial	8705	11865
Övriga förvaltningskostnader (PRV, besiktning, 2015 räddningstjänst)	1200	4254
Summa övriga externa kostnader	46343	1590314

4. Personal kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Styrelse arvode inkl. lön 2015 och arbetsgivaravgifter. 2016 flyttat arv	0	67438
Styrelsemiddag	2644	0
Summa personalkostnader	2644	67438

5. Byggnader och mark		2016-12-31	2015-12-31			
Akkumulerat restvärde vid årets början		3207956	3245642			
Avskrivningar enligt plan		-37686	-37686			
Utgående redovisat värde vid årets slut		3170270	3207956			
Taxeringsvärde						
Taxeringsvärde bostäder		7600000	7600000			
Taxeringsvärde mark		4809000	4809000			
Summa taxeringsvärde		12409000	12409000			
Fastighetsbeteckning		Prennelyckan 10				
6. Andra långfristiga värdepappersinnehav		2016-12-31	2015-12-31			
Övriga		0	0			
Utgående redovisat värde		0	0			
7. Övriga fordringar		2016-12-31	2015-12-31			
Skattekonto		50857	11498			
Avi från Skatteverket		26889	8489			
Summa övriga fordringar		77746	19987			
8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2016-12-31	2015-12-31			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	8882			
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	8882			
9. Kassa och bank		2014-12-31	2015-12-31			
Handkassa		2205	0			
Sparbanken Skåne		374116	308600			
Summa kassa och bank		376321	308600			
10. Förändring i eget kapital						
	Medlems- insatser	Bundet eget kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66456	52818	76170	800021	-1362883	-367419
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-1362883	1362883	0
Reservering till fond för yttre underhåll				0		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					332371	332371
Belopp vid årets utgång	66456	52818	76170	-562862	332371	-35048

11. Skulder till kreditinstitut				2016-12-31	2015-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Sparbanken Skåne	1,80%	löpande a 3 mån	0	3472500	3722500
Nästa års amortering beräknas uppgå till				250000	270000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3222500	3452500
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				1000000	540000
Om 5 beräknas skulden uppgå till				2222500	2912500
12. Övriga kortfristiga skulder				2016	2015
Övrig skuld				520	1584
Upplupna personalkostnader				0	66800
Leverantörsskuld,				0	31955
Utgående värde				520	100339
13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2016	2015
Upplupen el, fjärr, städ och sophämtning				31949	34671
Upplupen kostnad för underhåll, IT & besiktning				24201	0
Förinbetalda månadsavgifter				64327	37910
Inbetalt 2016 men ska belasta 2015 (el, fjärr mm)				65528	0
Krav till Skattemyndigheter för felaktigt dragen fastighets skatt				0	17424
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				186005	90005

Revisionsberättelse för Brf Egen Härd, Lund

Undertecknad som utsetts till revisor för Brf Egen Härd i Lund (745000-0778) har granskat årsredovisningen, räkenskaper samt styrelsens förvaltning för verksamheten 2016.

Efter genomgång tillstyrker jag

- att resultat- och balansräkning faställs
- att årets vinst överförs till kommande verksamhetsår
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Lund 27 april 2017


Anna Bohe

Årsstämma 2017-05-11 Brf Egen Härd 745000-0778

Närvarande:

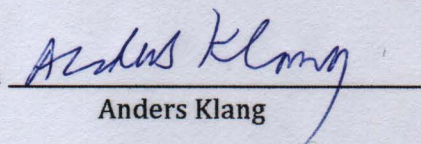
Jan Herman
Christine Billstein
Fredrik Möller
Henrik Omling
Lisa Nedstrand
Julia Mårtensson
Anders Klang (representerar Anna Bohe)

1. Jan öppnade stämman
2. Dagordningen godkändes
3. Stämmans ordförande: Jan
4. Protokollförare: Fredrik
5. Två justeringsmän: Lisa och Anders
6. Val av rösträknarna: Christine
7. Stämman har blivit behörigt utlyst
8. Fastställande av röstlängd: En röst per lägenhet
9. Styrelsens redovisningshandlingar gicks igenom av Christine
10. Revisorns berättelse gicks igenom
11. Balans och resultaträkning fastställdes
12. Resultatdispositionen godkändes
13. Styrelsen beviljades ansvarsfrihet
14. Antal Styrelseledamöter (minst 3): 5. Antal suppleanter (minst 1): 2
15.
 - a. Arvode till styrelsen: Styrelsen har inget arvode men styrelsen får disponera en pott om 40000kr inkl skatt att fördela till extra insatser. Detta ska räcka för rutinuppdrag (sopor, myndighetskontakt, mäklarkontakt, bokföring etc)
 - b. Arvode av utfört arbete för samtliga medlemmar: En medlem belönas med ca 400kr/timme för arbete sanktionerat av styrelsen, sådant som skulle kunna skötas av externa parter. Sådant jobb kan vara spolning av avlopp, reparationer, internet, etc
16. Val av styrelseledamöter: Fredrik, Christine, Jan och Julia, Henrik valdes till in i styrelsen som ledamöter och Axel Brommesson Lundholm och Lisa Nedstrand valdes till suppleant.
17. Val av revisor och revisorssuppleant. Vi delegerar till styrelsen att välja revisor men ett förslag är Anna som ordinarie.
18. Stämman avslutades

Justeras av:


Lisa Nedstrand

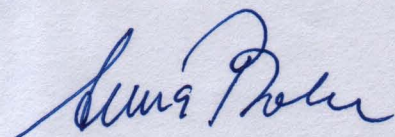
och


Anders Klang

Fullmakt

Jag , Anna Bohe, lämnar härmed fullmakt till min son,
Anders Klang, att representera mig på årsstämman för
Brf Egen Härd 11 maj 2017.

Fullmakten gäller som medlem i föreningen att föra
min talan samt som valberedare.



Anna Bohe

Lund 10 maj 2017