



ÅRSREDOVISNING 2016

Bostadsrättsförening Harven 7

Org nr 769626-5599



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Harven 7 (769626-5599) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 3:e verksamhetsår.

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 Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1930 på fastigheten Harven 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vasagatan 11 och 13 i Kristianstad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	1	65
3	10	987
4	2	218
5	7	1 038
	20	2 308

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 12 april 2016

Annika Åkerberg	ordförande, vald till stämman 2017
Magnus Hall	vice ordförande, vald till stämman 2018
Anders Magnusson	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Lars Ekelöf	styrelseledamot, vald till stämman 2017
Michael Anefur	styrelseledamot, vald till stämman 2018

Arne Gustavsson styrelsesuppleant, vald till stämman 2017

Av föreningen vald revisor har varit Bodil Wiklander och Martin Paulin.

Valberedning: Rose-Marie Hall, Lennart Adolfsson och Anita Lindström.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 13 december 2016 av styrelsen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.



Underhåll

2016: Målning utsida samtliga fönster och portar och smygputs skadad fasad.

Historik:

2015: Inköp ny torktumlare nr11. Installation styrregleringsutrustning värmepanna kontra utetemperatur.

Anläggning fyra rabatter entresidan. Omläggning skiffergång entréerna.

2014: Installation av härdningsfilter. Plank vid sopstation.

Kommande år:

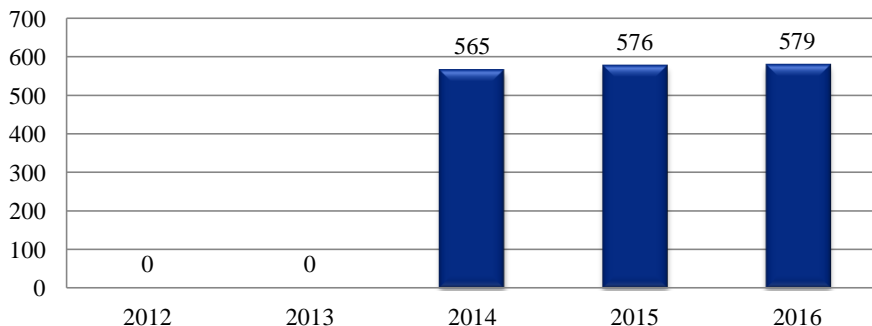
Målning av plåttak, takkupor. Justering av hänggrännor och ev byte till koppar. Eventuellt installera porttelefon nr 13. Ovk.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 579 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0,5 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2017-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 357 000 kr. Under året har föreningen amorterat 315 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 33 år.

Kommentarer till Årets resultat

Styrelsens målsättning är att kommande 5 år minska brfs skuld till 9 mkr. Underhållsplan visar behov av avsättning på drygt 120000 per år, vilket styrelsen önskar avsätta. Årsavgiften höjs med en mindre summa varje år för att undvika kraftig höjning de år då avgifterna är höga. En extra amortering på 300 000 kr är gjord under året och målning av fönster har påverkat resultatet. Styrelsen finner att budget har hållit och att brf har ett kapital som täcker kommande större utgifter för underhåll. Styrelsen kommer extraamortera 120 000 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	32
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	33



Under året har 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 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	1 345	1 334	1 075	
Resultat efter finansiella poster, tkr	-108	45	-140	
Eget kapital, tkr	21 666	21 774	21 729	
Taxeringsvärde, tkr	24 400			
-varav byggnad, tkr	17 000			
Soliditet	67%	66%	65%	
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	579	576	453	
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 487	4 624	4 977	
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	76	100	116	
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	52	52	52	
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	130	0	26	
Avskrivning/m ² byggnadsyta	115	120		

En snittlägenhet på 115 m² kan förenklat sägas vara belånad med 516 100 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 115 m² belöper en månadsavgift om ca 5 600 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 869 000	0	179 269	-319 390	45 237	21 774 116
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				45 237	-45 237	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			120 000	-120 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-299 269	299 269		0
Årets resultat					-107 924	-107 924
Belopp vid årets utgång	21 869 000	0	0	-94 884	-107 924	21 666 192



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-274 153
Årets resultat	-107 924
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-120 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	299 269
Summa till stämmans förfogande	-202 808

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-202 808
-------------------------	----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 342 943	1 334 144
Övriga rörelseintäkter		2 511	0
Summa rörelseintäkter		1 345 454	1 334 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-949 377	-722 297
Övriga externa kostnader	3	-26 024	-22 460
Personalkostnader	4	-37 000	-40 441
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-265 524	-276 281
Summa rörelsekostnader		-1 277 925	-1 061 479
Rörelseresultat		67 530	272 665
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	3 877
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 453	-231 305
Summa finansiella poster		-175 453	-227 428
Resultat efter finansiella poster		-107 924	45 237
Årets resultat		-107 924	45 237

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-107 924	45 237
Reservering till fond för yttre underhåll		-120 000	-120 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		299 269	0
Över-/underskott efter disposition av underhåll		71 346	-74 763

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	32 059 343	32 324 867
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		32 059 343	32 324 867
Summa anläggningstillgångar		32 059 343	32 324 867
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	33 019	17 162
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		33 019	17 162
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	253 320	408 455
<i>Summa kassa och bank</i>		253 320	408 455
Summa omsättningstillgångar		286 339	425 617
SUMMA TILLGÅNGAR		32 345 682	32 750 484

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 869 000	21 869 000
Fond för yttre underhåll		0	179 269
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>21 869 000</i>	<i>22 048 269</i>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-94 884	-319 390
Årets resultat		-107 924	45 237
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<i>-202 808</i>	<i>-274 153</i>
Summa eget kapital		21 666 192	21 774 116
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 357 000	10 672 000
Summa långfristiga skulder		10 357 000	10 672 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		100 294	88 720
Skatteskulder		50 488	51 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	171 708	163 974
Summa kortfristiga skulder		322 490	304 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 345 682	32 750 484

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		67 530	272 665
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		265 524	276 281
		333 054	548 946
Erhållen ränta		0	3 877
Erlagd ränta		-183 139	-243 300
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		149 915	309 523
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-15 857	15 690
Ökning/minskning av rörelseskulder		25 808	46 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten		159 866	372 096
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-315 000	-816 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-315 000	-816 000
Årets kassaflöde		-155 135	-443 904
Likvida medel vid årets början		408 455	852 359
Likvida medel vid årets slut	11	253 320	408 455
		-155 135	-443 904



NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 84 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. 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	1 336 740	1 330 140
Intäkter pant, överlåtelse	8 714	4 004
Summa nettoomsättning	1 345 454	1 334 144

2 Driftskostnader	2016	2015
Löpande underhåll	57 815	96 466
Underhåll enligt plan	336 250	0
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	4 087
Snöröjning	0	1 459
Hissbesiktning	731	719
El	37 290	35 456
Uppvärmning	272 594	270 493
Vatten, avlopp	36 903	39 211
Renhållning	35 149	35 154
Kabel-TV, internet	68 648	68 304
Fastighetsförsäkringspremier	15 611	15 332
Fastighetsskatt	-1 454	24 900
Förvaltningsavtal	89 840	130 717
Summa drift	949 377	722 297

3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Övriga förvaltningskostnader	5 399	585
Övriga externa tjänster	20 625	21 875
Summa övriga externa kostnader	26 024	22 460

4 Personalkostnader	2016	2015
Arvode styrelsen	35 000	29 510
Revisionsarvode	2 000	1 998
Sociala avgifter	0	8 933
Summa personalkostnader	37 000	40 441

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

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2094

	Anskaffningsvärde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjandeperiod	Redovisat värde 2016-12-31
Ursprunglig byggnad	22 906 405	-552 562	-265 524	2014-2094	22 088 319
Ursprunglig mark	9 971 024				9 971 024
Byggnader	32 877 429	-552 562	-265 524		32 059 343

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader	32 877 429	32 877 429
Ingående anskaffningsvärden mark	9 971 024	0
Justering byggnader/mark	-9 971 024	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 877 429	32 877 429

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-552 562	-276 281
Årets avskrivningar	-265 524	-276 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-818 086	-552 562

Redovisat värde**32 059 343 32 324 867****Taxeringsvärde**

	2016-12-31	2015-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	7 400 000	7 400 000
Summa taxeringsvärde	24 400 000	24 400 000

Fastighetsbeteckning: Harven 7

Värdeår: 1975

Byggnadsår: 1930

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

Förutbetald försäkring	15 752	0
Förutbetald kabel-tv	17 267	17 162
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 019	17 162

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

Swedbank	16	16
SBAB	0	7 955
Transaktionskonto bank	253 305	400 484
Summa kassa och bank	253 320	408 455

8 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**9 Övriga skulder till kreditinstitut****2016-12-31 2015-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Sparbanken Skåne	0,79%	2017-02-10	3 000	2 565 000	2 868 000
Sparbanken Skåne	3,31%	2019-02-10	4 000	2 864 000	2 868 000
Sparbanken Skåne	0,79%	2024-05-10	4 000	2 064 000	2 068 000
Sparbanken Skåne	1,03%	2066-05-10	4 000	2 864 000	2 868 000
			15 000	10 357 000	10 672 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**10 357 000 10 672 000**

Genomsnittsränta vid årets utgång	1,55%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	0
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	10 357 000

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

Förutbetalda månavgifter/hyror	111 954	93 093
Upplupna räntekostnader	22 754	30 440
Beräknat arvode för revision	2 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 000	40 441
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171 708	163 974

11 Likvida medel vid årets slut**2016-12-31 2015-12-31**

Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	253 320	408 455
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	253 320	408 455

.....
ort och datum

.....
Annika Åkerberg

.....
Magnus Hall

.....
Anders Magnusson

.....
Lars Ekelöf

.....
Michael Anefur

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....
Bodil Wiklander och Martin Paulin
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättsförening Harven 7

Org nr 769626-5599