



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Svenshög

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svenshög

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2017 och 2037.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 1957-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Thomas Carlström	Ledamot
Karolina Dorozynska	Ledamot
Sofia Kjellström	Ledamot
Johan Landin	Ledamot
Jacob Mejvik	Suppleant
Frida Palm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Viveca Hanholt	Ordinarie Extern	Innecta
Johan Andersson	Ordinarie Intern	
Thomas Alerstam	Suppleant Intern	
Ulf Andersson	Suppleant Intern	

Valberedning

Yvonne Carlström
Niclas Nilsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Drottning Viktoria 1	1956	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

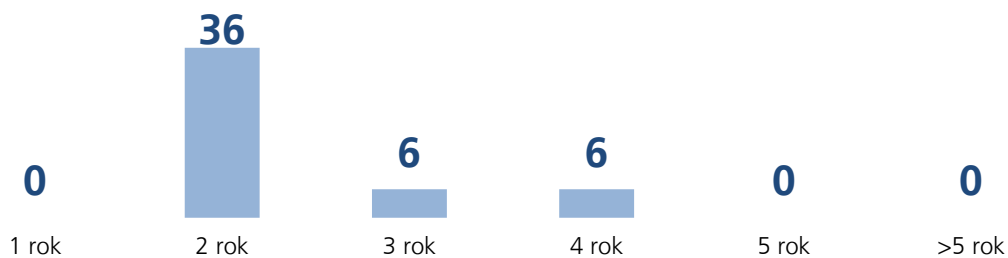
Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 608 m², varav 3 290 m² utgör lägenhetsyta och 318 m² utgör garage.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Tvättstugor	2 st, innehållande två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp
Torkrum	2 st
Mangelrum	1 st, innehållande en stenmangel och en elektrisk mangel
Cykelförråd	1 st
Uteplats	Odlingsmöjlighet i anslutning

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omfogat/lagat delar av fasaden	2016	
Byte av tak	2014	Papptak lades samt kompletterades med snörasskydd och taksäkerhet.
Byte av ventilationssystem	2014	Nya fläktar och styrning installerades. Nya ventilationsdon i samtliga lägenheter och gemensamma lokaler byttes samt justerades in.
Byte av tappvattenstammar	2011	Nya utanpåliggande tappvattenledningar monterades. Gamla synliga ledningar demonterades och gamla rör i vägg finns kvar.
Byte av garageportar	2011	12 st garageportar byttes ut.
Relining av avloppsledningar	2011	Samtliga aktiva avloppsledningar relinades, från lägenheter ut till tomtgräns.
Byte av entréportar	2011	6 st åt söder, 6 st åt norr och en dörr till vicevärdssrummet byttes ut.
Byte av lägenhetsdörrar	2007	Lägenhetsdörrar och källardörrar byttes ut till säkerhetsdörrar. Lås flyttades över till nya dörrarna.
Byte av fönster och balkongpartier	1987	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Trädgårdsskötsel och plantering	Charlotte Garden & Design
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Snöröjning och halkbekämpning	CIMA Maskin AB
Kontroll och skötsel av fjärrvärmecentral	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
El	Kraftringen
Digital tv	ComHem
Sophantering	Lunds renhållningsverk
Vatten och avlopp	VA Syd
Styrning av värmesystem	eGain

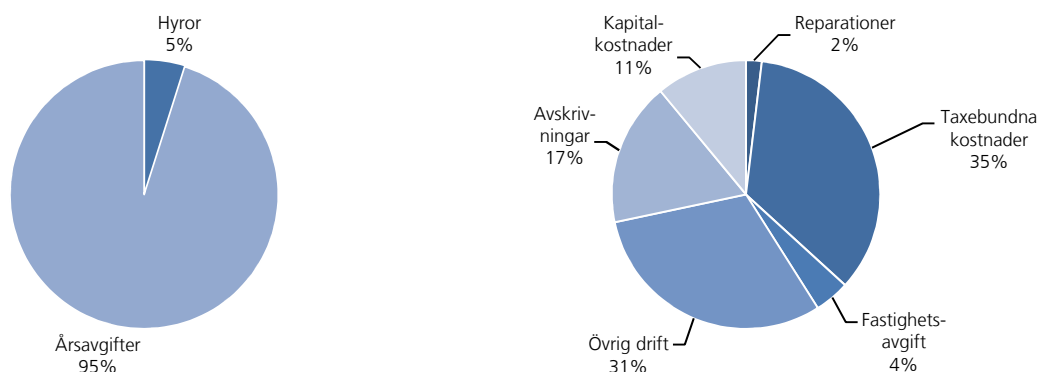
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 669 165	2 653 646
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 148 098	2 324 005
Finansiella intäkter	52	102
Minskning kortfristiga fordringar	49 280	0
Ökning av kortfristiga skulder	17 717	10 862
	2 215 146	2 334 969
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 225 449	1 431 944
Finansiella kostnader	186 365	205 558
Ökning av kortfristiga fordringar	0	45 948
Minskning av långfristiga skulder	136 000	1 636 000
	1 547 814	3 319 450
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 336 497	1 669 165
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	667 332	-984 481

*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 1 337 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

- Nya stadgar har röstats igenom.
- Radonmätning har utförts utan några förhöjda värden.
- Olika justeringar av styrningen till värmen har gjorts i samråd med Egain.
- I övrigt har löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	621	675	675	675
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 708	2 750	3 247	3 288
Elkostnad/m ² totalyta	18	16	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	113	123	123	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	19	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	57	68	76
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	442	335	519	578
Nettoomsättning (tkr)	2 148	2 324	2 320	2 329

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 290 m² bostäder och 318 m² garage.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	138 100	0	0	138 100
Kapitaltillskott	764 180	0	0	764 180
Fond för yttre underhåll	1 661 849	520 000	-197 782	1 339 631
S:a bundet eget kapital	2 564 129	520 000	-197 782	2 241 911
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 875 619	-520 000	533 034	-3 888 653
Årets resultat	441 652	441 652	-335 252	335 252
S:a ansamlad förlust	-3 433 968	-78 348	197 782	-3 553 401
S:a eget kapital	-869 839	441 652	0	-1 311 490

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	441 652
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 355 618
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-520 000
summa balanserat resultat	-3 433 966

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 433 966
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 148 098	2 323 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	31
Summa rörelseintäkter		2 148 098	2 324 005
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-922 613	-1 183 979
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 349	-93 134
Personalkostnader	Not 6	-180 488	-154 831
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-294 684	-351 353
Summa rörelsekostnader		-1 520 133	-1 783 297
RÖRELSERESULTAT		627 965	540 708
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 365	-205 558
Summa finansiella poster		-186 313	-205 456
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		441 652	335 252
ÅRETS RESULTAT		441 652	335 252

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	6 005 735	6 300 419
Summa materiella anläggningstillgångar	6 005 735	6 300 419
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 005 735	6 300 419
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 168 730	1 585 265
Summa kortfristiga fordringar	2 168 730	1 585 265
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	181 057	146 471
Summa kassa och bank	181 057	146 471
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 349 788	1 731 736
SUMMA TILLGÅNGAR	8 355 523	8 032 155

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 100	138 100
Kapitaltillskott		764 180	764 180
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 661 849	1 339 631
Summa bundet eget kapital		2 564 129	2 241 911
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 875 619	-3 888 653
Årets resultat		441 652	335 252
Summa fritt eget kapital		-3 433 968	-3 553 401
SUMMA EGET KAPITAL		-869 839	-1 311 490
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 925 000	8 974 000
Summa långfristiga skulder		5 925 000	8 974 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 985 000	72 000
Leverantörsskulder		69 842	83 391
Övriga skulder		4 188	25 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	241 332	189 117
Summa kortfristiga skulder		3 300 362	369 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 355 523	8 032 155

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Garage/parkering	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	20-30 år	20-30 år
Fasad	30 år	30 år
Fönster	Fullt avskriven	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 043 685	2 221 410
Hyror lokaler	7 200	7 200
Hyror parkering	36 273	33 705
Hyror garage	61 631	61 631
Öresutjämning	-692	28
	2 148 098	2 323 974

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	31
	0	31

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 406	110 641
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 150	9 606
	Snöröjning/sandning	28 612	14 856
	Myndighetstillsyn	0	2 745
	Gemensamma utrymmen	11 879	270
	Gård	5 425	2 195
	Serviceavtal	13 348	16 110
	Förbrukningsmateriel	2 445	5 838
	Fordon	825	801
		130 090	163 062
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 716	17 834
	Entré/trapphus	895	0
	Lås	3 005	0
	VVS	7 088	9 513
	Fönster	18 899	19 178
		32 603	46 525
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	33 775
	Lås	0	93 941
	Elinstallationer	0	70 066
		0	197 782
	Taxebundna kostnader		
	El	63 622	56 374
	Värme	405 931	442 040
	Vatten	79 589	70 329
	Sophämtning/renhållning	47 809	47 005
		596 951	615 748
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 531	38 287
	Kabel-TV	47 894	47 141
	Bredband	2 238	3 184
		89 663	88 612
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 306	72 250
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	922 613	1 183 979
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	11 375	0
	Revisionsarvode extern revisor	2 500	2 500
	Föreningskostnader	928	98
	Fritids- och trivselkostnader	1 379	1 009
	Förvaltningsarvode	86 179	83 048
	Administration	3 567	2 529
	Korttidsinventarier	3 084	0
	Konsultarvode	7 306	3 500
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 580	0
		122 349	93 134

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 000	40 000
	Löner	89 824	75 458
	Kostnadsersättningar	0	85
	Sociala kostnader	46 664	39 288
		180 488	154 831
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	23 595	23 595
	Förbättringar	271 089	327 758
		294 684	351 353
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 293 242	10 293 242
	Utgående anskaffningsvärde	10 293 242	10 293 242
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 992 823	-3 641 470
	Årets avskrivningar enligt plan	-294 684	-351 353
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 287 507	-3 992 823
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 005 735	6 300 419
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	67 000	67 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 264 000	25 264 000
	Taxeringsvärde mark	21 049 000	21 049 000
		46 313 000	46 313 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 049 000	46 049 000
	Lokaler	264 000	264 000
		46 313 000	46 313 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	48 071
	Skattekonto	7 333	7 324
	Skattefordran	5 958	7 176
	Klientmedel hos SBC	2 155 439	1 522 694
		2 168 730	1 585 265

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 339 631	749 848
	Reservering enligt stadgar	520 000	635 008
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-197 782	-45 225
	Vid årets slut	1 661 849	1 339 631

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Sparbanken	3,850 %	1 425 000	1 425 000	2023-06-30
	Sparbanken	2,000 %	1 165 000	1 205 000	2019-06-09
	Sparbanken	1,200 %	2 250 000	2 250 000	2020-06-30
	Sparbanken	2,000 %	868 000	892 000	2019-06-09
	Sparbanken	1,440 %	952 000	1 024 000	Rörligt
	Sparbanken	1,800 %	2 250 000	2 250 000	2021-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		8 910 000	9 046 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 985 000	-72 000	
			5 925 000	8 974 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 230 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 075 000	11 075 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	50 500	6 500
	Sociala avgifter	15 867	2 042
	Ränta	453	2 858
	Avgifter och hyror	169 224	173 455
	Semesterlön	5 288	4 262
		241 332	189 117

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

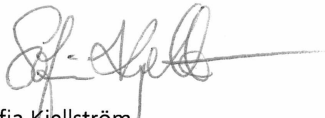
LUND den 10 / 12 2019



Thomas Carlström
Ledamot



Karolina Dorozynska
Ledamot



Sofia Kjellström
Ledamot



Johan Landin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 2 2019



Viveca Hanholt
Extern revisor



Johan Andersson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTESLE

Vi, Viveca Hanholt och Johan Andersson är valda revisorer i Bostadsrättsföreningen Svenshög, 745000-1289. För räkenskapsåret 2018 avger vi härmed följande revisionsberättelse.

Vi har enligt god revisionsred granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningsred och vid revisionen har vi inte hittat något som gett anledning till anmärkning.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition Samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Lund 2019-02-20



Viveca Hanholt



Johan Andersson