



Årsredovisning 2016

Brf Nyhem

Org. 745000-1511

JG LG
UH KL
LM

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Postadress: Brf Nyhem, Kung Oskars väg 9A, 222 40 Lund
www.brfnyhem.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

JE JG
LC
UH LM

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Skjutsstallen 7 i Lunds kommun förvärvades 1931-01-31.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Kung Oskars väg 9A och B samt Spolegatan 24. Fastigheten byggdes 1931 och har värdeår 1931.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 560 kvm, varav 2 440 kvm utgör lägenhetsyta och 120 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

21 st 1 rum och kök
23 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agenta Förvaltning AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2006, vilken sträcker sig 2050 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Obligatorisk ventilationskontroll	2015
Byte av ett timers i trapphus	2014
Byte av tvättmaskin	2014
Renovering av gård	2014
Målning av gatufasadens betongsockel	2013
Byte av fastighetens samtliga balkonger	2013
Ny radiatorpump, värmecentralen	2012
Utbyte dagvattenrör, innegård	2012
Översyn av el & ventilation, hyreslokaler	2012
Spolning avloppsstammar	2011
Målning plåttak	2010
Målning fönster & portar	2007
Omputsning av fasad	1998/99
Rörstambyte för värme	1997
Nya radiatorer & värmeväxlare	1997
Elstambyte	1997
Nya fönster	1997
Rörstambyte	1992

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-01-31 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-01-11. Styrelsen har sitt säte i Lund.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 80 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 13 st. Antalet medlemmar som utträtt under året är 13 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 80 st. Under året har 8 överlåtelse skett.

JE
JFC
UH
UH

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-06-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Victor Hagström	Ordförande
Laura Malek	Kassör
Lars Thurn	vice ordförande
Linnéa Cederlund	Hyreslokaler
Jamal Eid	Ledamot

Till **revisor** har PwC Revisionsbyrå valts, ansvarig revisor Maria Lorentz.

Valberedningen består av Malin Klerstad.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 4 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen sålt en del av råvinden till en av bostadsrättsägarna för ombyggnad till boyta. Detta inbringade en engångssumma på 100 000 kr och kommer leda till en ökad avgift för bostadsrättsinnehavaren. Balkongarbetet som har pågått under flera år är nu delvis avklarat då balkongerna mot innergården blivit slutbesiktigade och godkända. Vi försöker nu bryta kontraktet med Malmö Plåt och Bygg för att istället ta in en ny entreprenör för färdigställandet av balkongerna på fastighetens framsida.

Postboxar för hela föreningen har köpts in och monterats. Även en ny torktumlare har köpts in då den gamla slutat att fungera.

Föreningens resultat för år 2016 är 185 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -94 Kkr. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll samt lägre räntekostnad.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har under år 2016 ökat om man jämför med föregående år.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 246 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 431 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 471 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en råvind som har inbringat 100 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 109 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering av balkonger	62
Torktumlare	24
Postboxar	27

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet framgår nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Ommålning av trapphus	2017	inväntar offert

JE
LC
LA

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Yttre/reserv fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 361 258	114 581	90 236	-2 432 418	-94 316	39 341
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			98 355	-98 355		
Ianspråktagande yttre fond			-208 037	208 037		
Balanseras i ny räkning				-94 316	94 316	
Upplätelser	100 000					100 000
Kapitaltillskott						
Årets resultat					184 673	184 673
Belopp vid årets utgång	2 461 258	114 581	-19 446	-2 417 052	184 673	324 014

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	1761	1753	1732	1715	1722
Resultat efter finansiella poster, Kkr	185	-94	-399	-524	33
Soliditet, %	3,19%	0,39%	1,33%	5,08%	9,62%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	629	629	617	617	617
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 789	3 834	3 879	3 906	3 935
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	53	52	52	52	52
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,36	2,76	3,17	3,50	3,96
Fastighetens belåningsgrad, % **	108,83	107,13	105,29	103,52	101,68

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 417 052
Årets resultat	184 673
	<hr/>
	-2 232 379
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	124 650
I ny räkning överföres	-2 357 029
	<hr/>
	-2 232 379

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

JE
LC
LM

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 761 225	1 752 861
Summa rörelseintäkter		1 761 225	1 752 861
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 037 069	-1 164 335
Övriga externa kostnader	4	-137 804	-148 041
Personalkostnader	5	-29 169	-29 092
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-246 465	-246 465
Summa rörelsekostnader		-1 450 507	-1 587 933
Rörelseresultat		310 718	164 928
Finansiella poster			
Ränteintäkter		152	110
Räntekostnader		-126 197	-259 354
Summa finansiella poster		-126 045	-259 244
Resultat efter finansiella poster		184 673	-94 316
Årets resultat		184 673	-94 316

20
LCA
LM

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	8 492 378	8 728 783
Inventarier, verktyg och installationer	7	48 948	59 008
Summa materiella anläggningstillgångar		8 541 326	8 787 791
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 544 126	8 790 591
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 455
Övriga fordringar		32 765	21 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	18 941	18 313
Summa kortfristiga fordringar		51 706	43 956
Kassa och bank		1 555 074	1 084 340
Summa omsättningstillgångar		1 606 780	1 128 296
SUMMA TILLGÅNGAR		10 150 906	9 918 887

JE
CCAF
LM

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 575 839	2 475 839
Fond för yttre underhåll	-25 446	84 236
Reservfond	6 000	6 000
Summa bundet eget kapital	2 556 393	2 566 075
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 417 052	-2 432 418
Årets resultat	184 673	-94 316
Summa fritt eget kapital	-2 232 379	-2 526 734
Summa eget kapital	324 014	39 341
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 9 133 582	9 242 538
Summa långfristiga skulder	9 133 582	9 242 538
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	9 108 956	108 956
Leverantörsskulder	184 499	247 707
Övriga skulder	31 055	31 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 368 800	248 413
Summa kortfristiga skulder	693 310	637 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 150 906	9 918 887

Je
lc
LM

KASSAFLÖDESANALYS	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	310 718	164 928
Avskrivningar	246 465	246 465
Erhållen ränta mm	152	110
Erlagd ränta	-126 197	-259 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	431 138	152 149
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 455	10 201
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-12 205	-23 455
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-63 208	53 396
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	119 510	-10 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	479 690	182 225
Investeringsverksamheten		
Försäljning råvind	100 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	100 000	0
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	43 852
Amortering långfristiga lån	-108 956	-152 808
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 956	-108 956
Förändring av likvida medel	470 734	73 269
Likvida medel vid årets början	1 084 340	1 011 071
Likvida medel vid årets slut	1 555 074	1 084 340

zc hc
 W LA

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad:	31 år	3,2%
Fastighetsförbättringar:	10-75 år	1,30-10%
Inventarier:	10 år	10%

Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgift bostadsrätter	1 533 828	1 526 307
	Hyresintäkter lokaler	141 086	141 365
	Hyresintäkter bredband	50 760	50 760
	Övriga hyresintäkter	35 551	34 429
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 761 225	1 752 861

Je LC
WA LM

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Försäkringspremier	36 523	35 912
	Städning	36 690	35 496
	Fastighetsskatt/avgift	71 096	70 271
	Reparationer och Underhåll	137 243	303 368
	El	146 116	130 396
	Fjärrvärme	367 836	356 873
	Vatten och avlopp	81 912	85 132
	Sophämtning	56 581	58 253
	Kabel-tv/Bredband	85 348	84 221
	Övriga driftkostnader	17 724	4 413
	Summa driftkostnader	1 037 069	1 164 335

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Förvaltningsarvode	68 946	66 426
	Revisionsarvode	28 346	30 832
	Konsultarvode	0	10 835
	IT-tjänster, bredband	384	384
	Övriga administrativa kostnader	6 964	10 874
	Service avg. brf organisation	13 971	9 439
	Advokat- & rättegångskostnader	19 193	19 251
	Summa övriga externa kostnader	137 804	148 041

Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvode	22 250	22 250
	Arbetsgivaravgifter	6 919	6 842
	Summa personalkostnader	29 169	29 092

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	12 584 053	12 584 053
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 584 053	12 584 053
	Ingående avskrivningar	-3 855 270	-3 618 865
	Årets avskrivningar	-236 405	-236 405
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 091 675	-3 855 270
	Utgående redovisat värde	8 492 378	8 728 783
	Redovisat värde byggnader	8 492 378	8 728 783
	Summa redovisat värde	8 492 378	8 728 783

2e
 H H
 L C
 L M

NOTER

Taxeringsvärde				
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:		41 550 000	32 785 000	
varav byggnader:		21 176 000	18 630 000	
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		2016-12-31	2015-12-31	
Ingående anskaffningsvärde		155 907	155 907	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		155 907	155 907	
Ingående avskrivningar		-96 899	-86 839	
Årets avskrivningar		-10 060	-10 060	
Utgående ackumulerade avskrivningar		-106 959	-96 899	
Utgående redovisat värde		48 948	59 008	
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2016-12-31	2015-12-31	
IF, försäkring		9 011	8 989	
Com Hem		9 505	9 324	
Telia		425	0	
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 941	18 313	
Not 9 Långfristiga skulder		2016-12-31	2015-12-31	
Amortering inom 2 till 5 år		435 824	435 824	
Amortering efter 5 år		8 697 758	8 806 714	
Summa långfristiga skulder		9 133 582	9 242 538	
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
			2017	2016-12-31
Stadshypotek	2018-01-30		43 852	4 297 576
Stadshypotek	2020-12-01		38 608	3 629 152
Stadshypotek	2020-12-01		10 000	940 000
Stadshypotek	2019-10-30		13 504	94 512
Stadshypotek	2020-12-01		2 992	281 298
Summa			108 956	9 242 538
Avgår kortfristig del				108 956
Summa långfristiga skulder				9 133 582

7c hc 10
 LL

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda hyror/avgifter	132 521	110 952
	Upplupna räntor	611	16 641
	Upplupna driftkostnader	133 149	71 770
	Uppl kostn revision	44 300	20 000
	Uppl styrelsearvoden och soc avg	58 219	29 050
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	368 800	248 413

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 979 000	9 979 000
	Summa ställda säkerheter	9 979 000	9 979 000

Lund 2017-

Laura Malek

Lars Thurn

Linnéa Cederlund

Jamal Eid

Victor Hagström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017.

PwC

Maria Lorentz
Auktoriserad revisor

Je
Lc
UH