



Årsredovisning 2017

Brf Nyhem

Org. 745000-1511

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

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

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 2 592 kvm, varav 2 472 kvm utgör lägenhetsyta och 120 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

20 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
1 st 4 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
Renovering av balkonger	2016
Torktumlare	2016
Postboxar	2016
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 14 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 79 st. Under året har 10 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-06-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Laura Malek	ledamot/ordf.
Ulrika Serin	ledamot
Robert Grenthe	ledamot
Bengt Bengtsson	kassör

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

Valberedningen består av Malin Klerstad.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 6 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 renoveringsarbetet avslutats vad gäller innegårdens balkonger. Gatusidans balkonger är fortfarande inte i godkänt skick. Kontraktet med Malmö Plåt och Bygg är uppsagt och ny entreprenör kommer att anlitas för färdigställande av renoveringarna.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är genomförd, med ett antal påpekanden i resultatprotokollet. Bostadsrättsinnehavare måste åtgärda funna felaktigheter och uppföljning kommer att ske under första kvartalet 2018.

Ett igensatt avloppsrör medförde översvämning i källaren, med efterföljande sanering och avfuktning. Arbetet med att återställa källarutrymmet kommer att fortgå under 2018.

Föreningens resultat för år 2017 är 268 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var 185 Kkr. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har under år 2017 ökat om man jämför med föregående år.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 246 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 514 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten med 514 Kkr 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 463 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 98 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 2018 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	5
OVK	18

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
Besiktning av fastigheten
Renovering av trapphus
Renovering av ytterfönster

Förändring Eget kapital

	Insatser & uppl. avgifter	Kapitaltillskott	Yttre fond & reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 461 258	114 581	-19 446	-2 417 052	184 673	324 014
Resultatdispensl stämman:						
Avsättning till yttre fond			124 650	-124 650		
Balanseras i ny räkning				184 673	-184 673	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					267 714	267 714
Belopp vid årets utgång	2 461 258	114 581	105 204	-2 357 029	267 714	591 728

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	1 780	1 761	1 753	1 732	1 715
Resultat efter finansiella poster, Kkr	268	185	-94	-399	-524
Soliditet, %	5,70	3,19	0,39	1,33	5,08
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	627	629	629	617	617
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 700	3 789	3 834	3 879	3 906
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	52	53	52	52	52
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,44	1,36	2,76	3,17	3,50
Fastighetens belåningsgrad, % **	110,76	108,83	107,13	105,29	103,50

* 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	-2 357 029
Årets resultat	267 714
	<hr/>
	-2 089 315
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	124 650
I ny räkning överföres	-2 213 965
	<hr/>
	-2 089 315

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.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>1 780 296</u>	<u>1 761 225</u>
Summa rörelseintäkter		1 780 296	1 761 225
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-986 316	-1 037 069
Övriga externa kostnader	4	-138 039	-137 804
Personalkostnader	5	-8 615	-29 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-246 464</u>	<u>-246 465</u>
Summa rörelsekostnader		-1 379 434	-1 450 507
Rörelseresultat		400 862	310 718
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7	152
Räntekostnader		<u>-133 155</u>	<u>-126 197</u>
Summa finansiella poster		-133 148	-126 045
Resultat efter finansiella poster		267 714	184 673
Årets resultat		267 714	184 673

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	8 255 974	8 492 378
Inventarier, verktyg och installationer	7	38 888	48 948
Summa materiella anläggningstillgångar		8 294 862	8 541 326
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 297 662	8 544 126
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 797	0
Övriga fordringar		18 313	32 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	42 375	18 941
Summa kortfristiga fordringar		73 485	51 706
Kassa och bank		2 017 661	1 555 074
Summa omsättningstillgångar		2 091 146	1 606 780
SUMMA TILLGÅNGAR		10 388 808	10 150 906

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 575 839	2 575 839
Fond för yttre underhåll	99 204	-25 446
Reservfond	6 000	6 000
Summa bundet eget kapital	2 681 043	2 556 393
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 357 029	-2 417 052
Årets resultat	267 714	184 673
Summa fritt eget kapital	-2 089 315	-2 232 379
Summa eget kapital	591 728	324 014
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	9 035 589	9 133 582
Summa långfristiga skulder	9 035 589	9 133 582
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	108 956
Leverantörsskulder		266 664
Övriga skulder		33 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	352 458
Summa kortfristiga skulder	761 491	693 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 388 808	10 150 906

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	400 862	310 718
Avskrivningar	246 464	246 465
Erhållen ränta mm	7	152
Erlagd ränta	-133 155	-126 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	514 178	431 138
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-12 797	4 455
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-8 982	-12 205
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	82 165	-63 208
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-13 984	119 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	560 580	479 690
Investeringsverksamheten		
Försäljning råvind	0	100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	100 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-97 993	-108 956
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-97 993	-108 956
Förändring av likvida medel	462 587	470 734
Likvida medel vid årets början	1 555 074	1 084 340
Likvida medel vid årets slut	2 017 661	1 555 074

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	3,20 %
Fastighetsförbättringar:	10 år -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 1 315 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	2017	2016
	Årsavgift bostadsrätter	1 544 628	1 533 828
	Hyresintäkter lokaler	142 596	141 086
	Hyresintäkter bredband	50 760	50 760
	Övriga hyresintäkter	42 312	35 551
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 780 296	1 761 225

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Försäkringspremier	38 025	36 523
	Självrisk	15 000	0
	Städning	38 472	36 690
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	18 413	0
	Fastighetsskatt/avgift	73 305	71 096
	Reparationer och Underhåll	15 100	137 243
	El	171 515	146 116
	Fjärrvärme	385 309	367 836
	Vatten och avlopp	76 685	81 912
	Sophämtning	53 563	56 581
	Kabel-tv/Bredband	90 484	85 348
	Övriga driftkostnader	10 445	17 724
	Summa driftkostnader	986 316	1 037 069
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Förvaltningsarvode	71 782	68 946
	Revisionsarvode	22 908	28 346
	IT-tjänster, bredband	978	384
	Övriga administrativa kostnader	17 069	6 964
	Service avg. brf organisation	13 971	13 971
	Advokat- & rättegångskostnader	11 331	19 193
	Summa övriga externa kostnader	138 039	137 804
Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	6 555	22 250
	Arbetsgivaravgifter	2 060	6 919
	Summa personalkostnader	8 615	29 169

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	12 584 053	12 584 053
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 584 053	12 584 053
	Ingående avskrivningar	-4 091 675	-3 855 270
	Årets avskrivningar	-236 404	-236 405
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 328 079	-4 091 675
	Utgående redovisat värde	8 255 974	8 492 378
	Redovisat värde byggnader	8 255 974	8 492 378
	Summa redovisat värde	8 255 974	8 492 378
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	41 550 000	41 550 000
	varav byggnader:	21 176 000	21 176 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	155 907	155 907
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 907	155 907
	Ingående avskrivningar	-106 959	-96 899
	Årets avskrivningar	-10 060	-10 060
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-117 019	-106 959
	Utgående redovisat värde	38 888	48 948
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	9 496	9 011
	Ekonomisk förvaltning	18 094	0
	Kabel-TV	9 656	9 505
	Telefon	760	425
	Bredband	4 369	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 375	18 941

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	435 824	435 824
	Amortering efter 5 år	8 599 765	8 697 758
	Summa långfristiga skulder	9 035 589	9 133 582

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Handelsbanken	2018-01-30	1,18	43 852	4 264 687
Handelsbanken	2020-12-01	1,67	38 608	3 590 544
Handelsbanken	2020-12-01	1,67	10 000	930 000
Handelsbanken	2020-12-01	1,67	13 504	81 008
Handelsbanken	2019-10-30	1,48	2 992	278 306
Summa			108 956	9 144 545
Avgår kortfristig del				108 956
Summa långfristiga skulder				9 035 589

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror/avgifter	117 904	132 521
	Upplupna räntor	13 155	611
	Upplupna driftkostnader	130 365	133 149
	Uppl kostn revision	24 200	44 300
	Uppl styrelsearvoden och soc avg	66 834	58 219
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	352 458	368 800

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>9 979 000</u>	<u>9 979 000</u>
Summa ställda säkerheter	9 979 000	9 979 000

Lund 20: 2018-

Ulrika Serin

Laura Malek

Bengt Bengtsson

Robert Grenthe

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018.

Maria Lorentz
Auktoriserad revisor