



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening Linero i Lund

Org nr 745000-3871



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Linero i Lund (745000-3871) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 45: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 Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1971 på fastigheterna Lund Vikingen 1 och Lund Vikingen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Kämparegränden 1 - 23.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	43	1 632
2	39	2 445
3	156	12 413
4	36	3 420
	274	19 910

Garage	107
--------	-----

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 25 juni 2016

Lennart Eliasson	ordförande, vald till stämman 2017
Antonios Papamoshos	vice ordförande, vald till stämman 2018
Lars-Gustaf Graffemark	sekreterare, vald till stämman 2017
Jack Jansson	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Maria Landby	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Ulla Jönsson Dolan	styrelseledamot, vald till stämman 2017
Simon Tuneld	ledamot utsedd av HSB Skåne, Avgått
Marcus Malm	ledamot utsedd av HSB Skåne

Torbjörn Andersson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2017
Ludvig Stigsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018

Av föreningen vald revisor har varit Krister Engman samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Anställda: Bengt Andersson, vicevärd



Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer

Energi Försäljning Sverige

Kraftringen

Kraftringen

VA-Syd

Lunds Renhållningsverk

Com Hem

Bredbandsbolaget

HSB Skåne

HSB Skåne

Samhall

Securitas

HSB Skåne, Brandservice Syd

Kabona

Länsförsäkringar

Avtalstyp

elavtal, elkraft

elavtal, nät

uppvärmning med fjärrvärme

vatten

renhållning

kabel-TV

bredband

ekonomisk och teknisk förvaltning

underhållsplansavtal

trappstädning

bevakning

systematiskt brandskydd

drifts- och energioptimering

fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Okulärbesiktning av vicevärd och ordförande har utförts vid 3 tillfällen under augusti månad.

Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. Besiktning av lekplatser, lekredskap

och dagvattenbrunnar i anslutning till lekplatserna har utförts i maj månad av Park & Vatten.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Avslutande av radonmätning i 122 lägenheter.
- Byte av samtliga radiator- och stamventiler i hus 13 - 23.
- Systematiskt brandskyddsarbete inklusive provning av rökluckor.
- Byte av yttre fönsterbågar inkl. drevning.
- Den årliga servicen på tvättutrustningen.
- Installation av digitalt bokningssystem tvättstugor.
- Ommålning i undercentralerna.
- Montering av säkerhetsdörr till expeditionen.
- Omfogning stenplattor samtliga entréer.
- Årlig besiktning av lekplatser.



Framtida underhåll 2017

- Ombyggnad av lekplatserna vid 5-7 resp. 17-19.
- Tvättning av samtliga norrfasader på fastigheterna.
- Byte av yttre fönsterbågar inkl. drevning.
- Den årliga servicen på tvättutrustningen.
- Årlig besiktning av lekplatser.
- Byte av armaturer i samtliga tvättstugor.
- Systematiskt brandskyddsarbete inklusive provning av rökluckor.

Kommande större åtgärder

Enligt underhållsplanen är byte av avloppsstammar samt ledningar för varm- och kallvatten inplanerat att utföras under perioden 2020-2023. Vid ett traditionellt stambyte byts rör och avloppsledningar i badrum och våtutrymmen och även tätskikt, kakel, blandare och sanitetsporlin. I kök byts rör, blandare och avloppsledning. I källare byter man stammarna i kanalerna som leder vattnet till fastighetens olika våningsplan. De nya kopparrören har en beräknad livslängd på cirka 50 år.

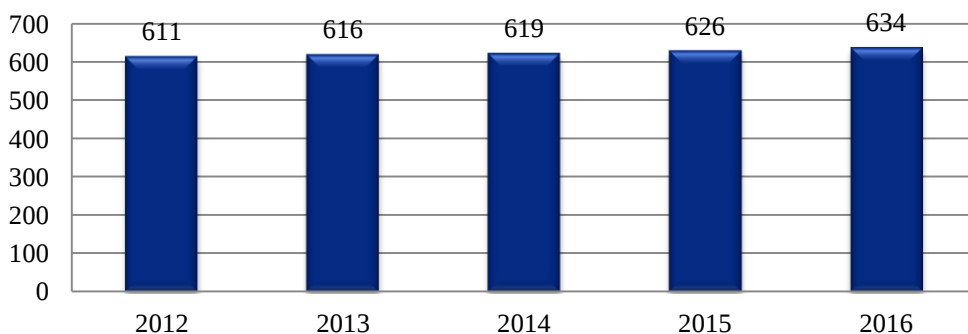
Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 634 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2017-01-01.

Styrelsen sänker samtidigt uppvärmningsavgiften med 10 %.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 0 kr. Under året har föreningen amorterat 1 791 640 kr, vilket var den totala låneskulden.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	361
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	41
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	35
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	367

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 26 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	13 398	13 203	13 060	13 007
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 397	1 388	1 133	3 161
Eget kapital, tkr	31 667	28 270	26 882	25 749
Taxeringsvärde, tkr	231 517	185 810	185 810	185 810
-varav byggnad, tkr	150 129	134 422	134 422	134 422
Soliditet	89%	83%	82%	77%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	634	626	619	616
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	0	90	96	196
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	0%	1%	1%	2%
Avsattn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	180	147	142	144
Avskrivning/m ² byggnadsyta	74	74	63	72

En snittlägenhet på 73 m² kan förenklat sägas vara belånad med 0 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 73 m² belöper en månadsavgift om ca 3 900 kr/månad.



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid						
årets ingång	1 422 200	0	21 002 236	4 457 546	1 388 126	28 270 108
Resultatdisposition						
enligt förenings- stämman:			1 547 000	-1 547 000		
Balanseras i ny räkning				1 388 126	-1 388 126	0
Styrelsens disposition						
av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			2 037 000	-2 037 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-32 680	32 680		0
Årets resultat					3 397 372	3 397 372
Belopp vid						
årets utgång	1 422 200	0	24 553 556	2 294 352	3 397 372	31 667 480

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	5 845 672
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut 2016	-1 547 000
Årets resultat	3 397 372
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-2 037 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	32 680
Summa till stämmans förfogande	5 691 724

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 691 724
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	13 397 575	13 202 568
Övriga rörelseintäkter		21 659	3 189
Summa rörelseintäkter		13 419 234	13 205 757
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-7 627 715	-7 804 710
Underhåll enligt plan		-32 680	-1 698 190
Övriga externa kostnader	3	-453 254	-426 687
Personalkostnader	4	-490 339	-437 230
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 474 906	-1 471 978
Summa rörelsekostnader		-10 078 894	-11 838 794
Rörelseresultat		3 340 339	1 366 963
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		101 791	108 465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 759	-87 302
Summa finansiella poster		57 032	21 163
Resultat efter finansiella poster		3 397 372	1 388 126
Årets resultat		3 397 372	1 388 126

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll			
Årets resultat		3 397 372	1 388 126
Reservering till fond för yttre underhåll		-2 037 000	-1 383 000
Extra reservering till fond för yttre underhåll, stämmobeslut 2016		-1 547 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		32 680	1 698 190
Över-/underskott efter disposition av underhåll		-153 948	1 703 316

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	16 584 801	16 215 519
Inventarier, verktyg och installationer	6	193 288	233 047
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		16 778 089	16 448 566
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 778 589	16 449 066
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 551	7 884
Aktuell skattefordran		22 113	26 033
Övriga fordringar	8	4 025 930	1 342 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	329 908	363 938
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 379 502	1 740 715
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	11 000 000	13 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		11 000 000	13 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	3 373 266	2 683 427
<i>Summa kassa och bank</i>		3 373 266	2 683 427
Summa omsättningstillgångar		18 752 768	17 424 142
SUMMA TILLGÅNGAR		35 531 357	33 873 208

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 422 200	1 422 200
Fond för yttre underhåll		24 553 556	21 002 236
<i>Summa bundet eget kapital</i>		25 975 756	22 424 436
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 294 352	4 457 546
Årets resultat		3 397 372	1 388 126
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 691 724	5 845 672
Summa eget kapital		31 667 480	28 270 108
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	1 765 640
Summa långfristiga skulder		0	1 765 640
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	26 000
Leverantörsskulder		1 285 590	1 119 893
Övriga skulder	14	1 409 388	1 341 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 168 899	1 350 406
Summa kortfristiga skulder		3 863 877	3 837 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 531 357	33 873 208

**KASSAFLÖDESANALYS**

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Belopp i kr		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 340 339	1 366 963
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 474 906	1 471 978
	4 815 245	2 838 941
Erhållen ränta	111 902	106 696
Erlagd ränta	-44 749	-87 332
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	4 882 399	2 858 304
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	34 636	161 433
Ökning/minskning av rörelseskulder	52 408	-44 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 969 443	2 975 089
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 804 429	-200 084
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 804 429	-200 084
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 791 640	-123 915
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 791 640	-123 915
Årets kassaflöde	1 373 374	2 651 090
Likvida medel vid årets början	17 012 006	14 360 916
Likvida medel vid årets slut	18 385 380	17 012 006
	1 373 374	2 651 090

Tilläggsupplysning

	2016-12-31	2015-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Kassamedel	4 157	3 927
Tillgodohänt hos banker och andra kreditinstitut	3 369 109	2 679 500
Kortfristiga, likvida placeringar	15 012 113	14 328 579
	18 385 380	17 012 006

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter	0,8% - 6,7%
Inventarier	20,0%

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
Hysesintäkter lokaler	4 900	3 700
Hysesintäkter övrigt	249 969	242 595
Årsavgifter bostäder	12 618 142	12 461 652
Årsavgiftsbortfall	-4 302	0
Avsättning inre fond	-187 507	-187 507
Intäkter pant, överlåtelse	60 487	46 712
Intäkter kabel-TV och internet	621 432	621 432
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	34 454	13 984
Summa nettoomsättning	13 397 575	13 202 568

2 Driftskostnader	2016	2015
Löpande underhåll	700 149	913 843
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	7 381	10 548
Lokalvård, städning	305 832	298 427
Sotning	0	1 103
Snöröjning	14 954	18 014
El	343 040	346 843
Uppvärmning	2 658 732	2 636 721
Vatten, avlopp	586 926	551 061
Renhållning, sophämtning	320 174	308 027
Kabel-TV, internet	565 232	617 140
Fastighetsförsäkringspremier	157 692	155 656
Fastighetsskatt	382 602	378 682
Förvaltningsavtal	1 585 000	1 568 645
Summa drift	7 627 715	7 804 710

3 Övriga externa kostnader	2016	2015
----------------------------	------	------



Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	10 014	2 342
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	8 926	7 534
Kontorsmaterial, tele, porto	57 873	18 630
Internet- /datakommunikation	15 862	1 973
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	19 138	81 294
Kundförluster	2 220	0
Hyses- / avgiftsförluster	0	4 670
Bevakning, övriga riskkostnader	84 736	79 471
Externt revisionsarvode	19 050	18 538
Kostnader pant, överlåtelser	78 033	71 161
Övriga förvaltningskostnader	67 566	44 648
Övriga externa tjänster	5 638	12 225
Medlemsavgifter	84 200	84 200
Summa övriga externa kostnader	453 254	426 687

4 Personalkostnader**2016****2015**

Löner för anställda	235 411	211 228
Arvode styrelsen	142 120	148 200
Revisionsarvode	17 767	17 777
Bilersättning	1 298	296
Övriga ersättningar och förmåner	6 600	6 300
Pensionskostnader	947	581
Sociala avgifter	78 034	39 788
Övriga personalkostnader	8 163	13 060
Summa personalkostnader	490 339	437 230

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

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2090

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 690 454	31 690 454
Anskaffningsvärde mark	1 574 000	1 574 000
Inköp	1 760 241	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 024 695	33 264 454

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-17 048 935	-15 693 186
Årets avskrivningar	-1 390 959	-1 355 749
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 439 894	-17 048 935

Redovisat värde**16 584 801 16 215 519****Taxeringsvärde****2016-12-31 2015-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	149 000 000	133 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	1 129 000	1 422 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	79 000 000	49 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	2 388 000	2 388 000
Summa taxeringsvärde	231 517 000	185 810 000

Fastighetsbeteckning: Lund Vikingen 1 och Lund Vikingen 2

Byggnads- och värdeår: 1971

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.



6 Inventarier, verktyg och installationer			2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde			1 453 777	1 273 561
Årets anskaffning			44 188	180 216
Utgående anskaffningsvärde			1 497 965	1 453 777
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Ingående avskrivning			-1 220 730	-1 104 501
Årets avskrivning			-83 947	-116 229
Ackumulerad avskrivning enligt plan			-1 304 677	-1 220 730
Planenligt restvärde			193 288	233 047
7 Andra långfristiga värdepappersinnehav			2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)			500	500
Utgående redovisat värde			500	500
8 Övriga fordringar			2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto			13 817	13 414
Avräkningskonto HSB Skåne			4 012 113	1 328 579
Övriga kortf fordringar			0	867
Summa övriga fordringar			4 025 930	1 342 860
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring			158 746	157 692
Förutbetald bevakning			22 238	21 184
Förutbetald kabel-tv			24 610	52 542
Förutbetald internet			104 850	102 750
Förutbetalda sociala kostnader			0	195
Upplupna ränteintäkter			19 464	29 575
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			329 908	363 938
10 Övriga kortfristiga placeringar			2016-12-31	2015-12-31
	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	90 dagar löpande	11 000 000	13 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			11 000 000	13 000 000
11 Kassa och bank			2016-12-31	2015-12-31
Handkassa			4 157	3 927
Sparbanken Skåne transaktionskonto			3 369 109	2 679 500
Summa kassa och bank			3 373 266	2 683 427

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

13 Skulder till kreditinstitut

2016-12-31 2015-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Spintab (spafi)	4,74%		1 791 640	0	1 791 640
			1 791 640	0	1 791 640
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0	1 765 640
Genomsnittsränta vid årets utgång				0,00%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				0	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				0	

14 Övriga kortfristiga skulder

2016-12-31 2015-12-31

Fond för inre underhåll	1 348 127	1 287 707
Depositioner	11 016	11 016
Övriga kortfristiga skulder	50 246	42 437
Utgående värde	1 409 388	1 341 161

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2016-12-31 2015-12-31

Upplupna löner inkl komp.	17 720	17 800
Soc kostn på upplupna löner	0	2 912
Upplupna semesterlöner	85 870	84 022
Uppl pensionskostnader Fora	385	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	1 064 332	1 118 241
Upplupna räntekostnader	0	-10
Övriga interimsskulder	592	127 441
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 168 899	1 350 406

16 Ställda säkerheter

2016-12-31 2015-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

24 981 000

24 981 000

Varav obelånade

24 981 000

24 981 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

0

0

.....
ort och datum

.....
Lennart Eliasson

.....
Antonios Papamoshos

.....
Lars-Gustaf Graffemark

.....
Jack Jansson

.....
Maria Landby

.....
Ulla Jönsson Dolan

.....
Marcus Malm

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....
Krister Engman
Föreningsvald revisor

.....
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor