



ÅRSREDOVISNING 2017

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 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 46: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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1971 på fastigheten Flera fastigheter som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Kämparegränden 1 - 23 i Lund.

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
--------	-----

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2017, varvid 29 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 18 maj 2017, varvid 19 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar.

På grund av att bolagsverket inte godkände ändringen hölls ytterligare två extra stämmor för att anta de reviderade stadgarna.

Extra föreningsstämma 1 för att anta de nya stadgarna hölls 2017-10-04, varvid 19 röstberättigade medlemmar var representerade. Extra föreningsstämma 2 hölls 2017-11-29, varvid 12 röstberättigade medlemmar var representerade. Vid båda stämmorna beslutades enhälligt att anta de nya stadgarna.

**Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma**

Antonios Papamoshos	ordförande, vald till stämman 2018
Torbjörn Andersson	vice ordförande, vald till stämman 2019
Lars-Gustaf Graffemark	sekreterare, vald till stämman 2019
Jack Jansson	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Maria Landby	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Anders Trobäck	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Rickard Kreutz	ledamot utsedd av HSB Skåne
Ludvig Stigsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018
Afsheed Zarrizi	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019

Av föreningen vald revisor har varit Krister Engman med Pia Blom-Blomqvist som revisorssuppleant samt revisor från revisor Lars Johansson, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Ingemar Svensson, Cecilia Wedberg och Anders Holmberg med Ingemar Svensson som sammankallande.

Under året har Bengt Andersson varit av föreningen anställd vicevärd.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige	elavtal, elkraft
Kraftringen	elavtal, nät
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
VA-Syd	vatten
Lunds Renhållningsverk	renhållning
Com Hem	kabel-TV
Bredbandsbolaget	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
CLIFA	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Samhall	trappstädning
Securitas	bevakning
HSB Skåne, Brandservice Syd	systematiskt brandskydd
Kabona	drifts- och energioptimering
Länsförsäkringar	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

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 14 september 2017 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

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

Framtida underhåll 2018

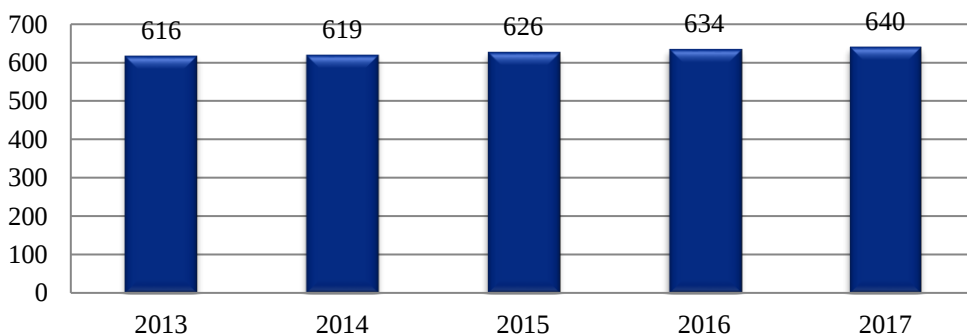
- Cementmosaikgolv, Ytbehandling, polering av entréplan och första trappan
- Avloppsledningar, rensning, dagvattenledning
- Avloppsledningar, rensning, spillvattenledning
- Torkskåp, byte
- Filmning Stammarna

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 640 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0,5% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.

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 0 kr.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	367
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	28
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	25
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	370

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 25 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 32 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. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	13 118	13 398	13 203	13 060
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 597	3 397	1 388	1 133
Eget kapital, tkr	34 264	31 667	28 270	26 882
Taxeringsvärde, tkr	231 517	231 517	185 810	185 810
-varav byggnad, tkr	150 129	150 129	134 422	134 422
Soliditet	90%	89%	83%	82%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	640	634	626	619
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	0	0	90	96
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	0%	0%	1%	1%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	74	74	74	63

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	24 553 556	2 294 352	3 397 372	31 667 480
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Balanseras i ny räkning				3 397 372	-3 397 372	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			342 820	-342 820		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-816 825	816 825		0
Årets resultat					2 596 978	2 596 978
Belopp vid årets utgång	1 422 200	0	24 079 551	6 165 729	2 596 978	34 264 458

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	5 691 724
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-342 820
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	816 825
Årets resultat	2 596 978
Summa till stämmans förfogande	8 762 707

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 762 707
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	13 118 376	13 397 575
Övriga rörelseintäkter		26 658	21 659
Summa rörelseintäkter		13 145 034	13 419 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-7 399 262	-7 627 715
Underhåll enligt plan		-816 825	-32 680
Övriga externa kostnader	3	-458 103	-453 254
Personalkostnader	4	-499 624	-490 339
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 482 733	-1 474 906
Summa rörelsekostnader		-10 656 547	-10 078 894
Rörelseresultat		2 488 487	3 340 339
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		113 245	101 791
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 754	-44 759
Summa finansiella poster		108 491	57 032
Resultat efter finansiella poster		2 596 978	3 397 372
Årets resultat		2 596 978	3 397 372

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll			
Årets resultat		2 596 978	3 397 372
Reservering till fond för yttre underhåll		-342 820	-3 584 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		816 825	32 680
Över-/underskott efter disposition av underhåll		3 070 983	-153 948

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	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 193 842	16 584 801
Inventarier, verktyg och installationer	6	101 514	193 288
Summa materiella anläggningstillgångar		15 295 356	16 778 089
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 295 856	16 778 589
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 136	1 551
Aktuell skattefordran		9 235	22 113
Övriga fordringar	8	191 972	4 025 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	185 882	329 908
Summa kortfristiga fordringar		390 225	4 379 502
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	16 500 000	11 000 000
Summa kortfristiga placeringar		16 500 000	11 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	5 795 615	3 373 266
Summa kassa och bank		5 795 615	3 373 266
Summa omsättningstillgångar		22 685 840	18 752 768
SUMMA TILLGÅNGAR		37 981 696	35 531 357

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 422 200	1 422 200
Fond för yttre underhåll		24 079 551	24 553 556
<i>Summa bundet eget kapital</i>		25 501 751	25 975 756
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 165 729	2 294 352
Årets resultat		2 596 978	3 397 372
<i>Summa fritt eget kapital</i>		8 762 707	5 691 724
Summa eget kapital		34 264 458	31 667 480
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		763 128	1 285 590
Övriga skulder	13	1 461 021	1 409 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 493 089	1 168 899
Summa kortfristiga skulder		3 717 238	3 863 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 981 696	35 531 357

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 488 487	3 340 339
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 482 733	1 474 906
	3 971 220	4 815 245
Erhållen ränta	104 738	111 902
Erlagd ränta	-4 754	-44 749
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	4 071 204	4 882 399
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	163 825	34 636
Ökning/minskning av rörelseskulder	-146 639	52 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 088 389	4 969 443
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 804 429
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 804 429
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	0	-1 791 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 791 640
Årets kassaflöde	4 088 389	1 373 374
Likvida medel vid årets början	18 385 380	17 012 006
Likvida medel vid årets slut	22 473 769	18 385 380
	4 088 389	1 373 374

Tilläggsupplysning

	2017-12-31	2016-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Kassamedel	3 872	4 157
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	5 791 742	3 369 109
Kortfristiga, likvida placeringar	16 678 154	15 012 113
	22 473 769	18 385 380

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	0	4 900
Hysesintäkter övrigt	260 184	249 969
Årsavgifter bostäder	12 411 293	12 618 142
Årsavgiftsbortfall	0	-4 302
Avsättning inre fond	-187 507	-187 507
Intäkter pant, överlåtelse	42 336	60 487
Intäkter kabel-TV	512 928	621 432
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	79 142	34 454
Summa nettoomsättning	13 118 376	13 397 575

2 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	728 997	700 149
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	9 587	7 381
Lokalvård, städning	314 529	305 832
Snöröjning	22 414	14 954
El	335 110	343 040
Uppvärmning	2 459 108	2 658 732
Vatten, avlopp	663 027	586 926
Renhållning, sophämtning	330 415	320 174
Kabel-TV, internet	509 680	565 232
Fastighetsförsäkringspremier	158 746	157 692
Fastighetsskatt	395 480	382 602
Förvaltningsavtal	1 472 169	1 585 000
Summa drift	7 399 262	7 627 715



3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	0	10 014
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	9 600	8 926
Kontorsmaterial, tele, porto	41 286	57 873
Internet- /datakommunikation	3 326	15 862
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	55 997	19 138
Kundförluster	0	2 220
Bevakning, övriga riskkostnader	90 902	84 736
Externt revisionsarvode	19 575	19 050
Kostnader pant, överlåtelse	72 887	78 033
Övriga förvaltningskostnader	74 630	67 566
Övriga externa tjänster	5 700	5 638
Medlemsavgifter	84 200	84 200
Summa övriga externa kostnader	458 103	453 254

4 Personalkostnader	2017	2016
Löner för anställda	233 896	235 411
Arvode styrelsen	144 454	141 020
Revisionsarvode	28 373	18 867
Bilersättning	722	1 298
Övriga ersättningar och förmåner	6 600	6 600
Pensionskostnader	-291	947
Sociala avgifter	85 871	78 034
Övriga personalkostnader	0	8 163
Summa personalkostnader	499 624	490 339

5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2090

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 450 695	31 690 454
Anskaffningsvärde mark	1 574 000	1 574 000
Inköp	0	1 760 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 024 695	35 024 695

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-18 439 894	-17 048 935
Årets avskrivningar	-1 390 959	-1 390 959
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 830 853	-18 439 894

Redovisat värde

15 193 842 16 584 801

Taxeringsvärde

2017-12-31 2016-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	149 000 000	149 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	1 129 000	1 129 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	79 000 000	79 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	2 388 000	2 388 000
Summa taxeringsvärde	231 517 000	231 517 000

Fastighetsbeteckning: Flera fastigheter
Byggnads- och värdeår: 1971

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.



6 Inventarier, verktyg och installationer			2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde			1 497 965	1 453 777
Årets anskaffning			0	44 188
Utgående anskaffningsvärde			1 497 965	1 497 965
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Ingående avskrivning			-1 304 677	-1 220 730
Årets avskrivning			-91 774	-83 947
Ackumulerad avskrivning enligt plan			-1 396 451	-1 304 677
Planenligt restvärde			101 514	193 288
7 Andra långfristiga värdepappersinnehav			2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)			500	500
Utgående redovisat värde			500	500
8 Övriga fordringar			2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto			13 818	13 817
Avräkningskonto HSB Skåne			178 154	4 012 113
Summa övriga fordringar			191 972	4 025 930
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring			0	158 746
Förutbetald bevakning			25 481	22 238
Förutbetald kabel-tv			24 730	24 610
Förutbetald internet			102 750	104 850
Upplupna ränteintäkter			27 971	19 464
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			185 882	329 908
10 Övriga kortfristiga placeringar			2017-12-31	2016-12-31
	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	30 dagar	16 500 000	11 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			16 500 000	11 000 000
11 Kassa och bank			2017-12-31	2016-12-31
Handkassa			3 872	4 157
Sparbanken Skåne transaktionskonto			5 791 742	3 369 109
Summa kassa och bank			5 795 615	3 373 266
12 Förändring i eget kapital				

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

13 Övriga kortfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
--------------------------------	------------	------------

Fond för inre underhåll	1 378 778	1 348 127
Depositioner	11 016	11 016
Övriga kortfristiga skulder	71 227	50 246
Utgående värde	1 461 021	1 409 388

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
---	------------	------------

Upplupna löner inkl komp.	0	17 720
Upplupna semesterlöner	88 508	85 870
Uppl pensionskostnader Fora	0	385
Upplupen el	3 911	0
Upplupen värme	167 879	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	1 055 897	1 064 332
Övriga interimsskulder	176 894	592
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 493 089	1 168 899

15 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
-----------------------	------------	------------

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

.....
Antonios Papamoshos

.....
Lars-Gustaf Graffemark

.....
Torbjörn Andersson

.....
Jack Jansson

.....
Maria Landby

.....
Anders Trobäck

.....
Rickard Kreutz

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....
Krister Engman
Föreningsvald revisor

.....
Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor