



# ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Brf Blanka i Lund

Org nr 745000-2154



HSB – där möjligheterna bor



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Blanka i Lund (745000-2154) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31, föreningens 61: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).

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Drottning Blanka 5, vilken byggdes år 1954. På fastigheten finns flerbostadshus. Fastighetens adress är Sofiavägen i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

<b>R o k</b>	<b>Antal</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>
1	8	347
2	34	2 052
3	15	1 134
4	3	275
	<b>60</b>	<b>3 807</b>

Lokaler, bostadsrätt	1	115
Lokaler, hyresrätt	6	135
Garage	9	
Parkeringsplatser	6	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.



Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2015

Bo Peterson	ordförande
Eva Lindberg	vice ordförande
Frida Olin	sekreterare
Lennart Nässberger	vice sekreterare
Martin Karlsson	styrelseledamot
Inger Dahlgren	ledamot utsedd av HSB Skåne
Jenny Cecilia Hansson	styrelsesuppleant
Kristina Eriksson	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit

Per Nordström

samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 3 november 2015 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder

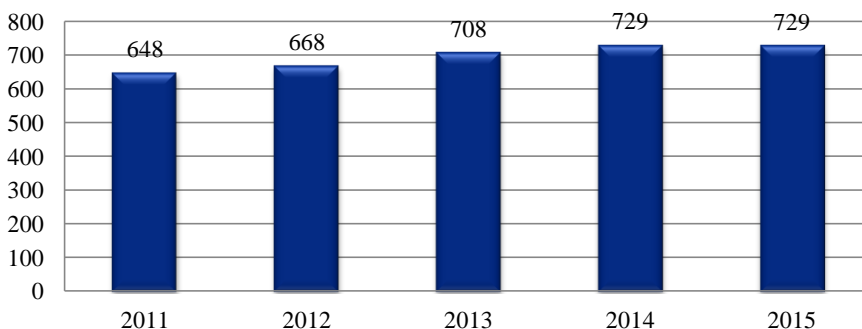
Utbyte av tvättmaskiner samt underhåll enligt plan.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 729 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2016 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 327 012 kr. Under året har föreningen amorterat 279 712 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 40 år.

## Medlemsinformation

Under året har 6 (7) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 88 (89). 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

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	3 020	3 016	2 935	2 799
Resultat efter finansiella poster, tkr	475	552	446	-432
Eget kapital, tkr	1 134	659	107	-339
Taxeringsvärde, tkr	44 899	44 899	44 899	38 952
----varav byggnad, tkr	27 672	27 672	27 672	25 511
Soliditet	9%	5%	1%	-3%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	729	729	708	668
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 888	2 960	3 031	2 998

En snittlägenhet på 63 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 181 900 kr vid årets utgång.  
På en snittlägenhet på 63 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 3 800 kr/månad.

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-396 547
Årets resultat	474 624
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-413 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	119 031
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-215 891</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	-180 655
Balanseras i ny räkning	-396 546

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 019 816	3 016 210
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 019 816</b>	<b>3 016 210</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 669 514	-1 498 634
Övriga externa kostnader	3	-54 913	-61 645
Personalkostnader	4	-31 990	-39 355
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-431 026	-431 024
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 187 443</b>	<b>-2 030 658</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>832 373</b>	<b>985 552</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 380	4 485
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 129	-438 067
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-357 749</b>	<b>-433 582</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>474 624</b>	<b>551 970</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>474 624</b>	<b>551 970</b>

**Tilläggsupplysning****Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	474 624	551 970
Reservering till fond för yttre underhåll	-413 000	-419 000
Extra reservering till fond för yttre underhåll	-180 655	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	119 031	0
<b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>0</b>	<b>132 970</b>

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	2015-12-31	2014-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 263 881	10 694 907
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>10 263 881</b>	<b>10 694 907</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 264 381</b>	<b>10 695 407</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 112	1
Övriga fordringar	7	860 118	835 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	62 530	65 797
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>923 760</b>	<b>901 283</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 882 814	1 336 381
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>1 882 814</b>	<b>1 336 381</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 806 574</b>	<b>2 237 665</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 070 955</b>	<b>12 933 072</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 990	86 990
Fond för yttre underhåll		1 262 429	968 460
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>1 349 419</b>	<b>1 055 450</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-690 516	-948 517
Årets resultat		474 624	551 970
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<b>-215 891</b>	<b>-396 547</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 133 528</b>	<b>658 903</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	11 047 300	11 329 097
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 047 300</b>	<b>11 329 097</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	279 712	279 712
Leverantörsskulder		167 571	199 178
Övriga kortfristiga skulder	12	154 890	169 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	287 954	296 455
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>890 127</b>	<b>945 072</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 070 955</b>	<b>12 933 072</b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning	14	13 210 000	13 210 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>13 210 000</b>	<b>13 210 000</b>

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). 2014 var första året som bostadsrättsföreningen följde BFNAR 2009:1 jämförbarheten med redovisning från räkenskapsår tidigare än 2014 kan därför vara bristande, till exempel i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 7 år.

Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 3,27% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till, respektive ianspråkstagande av, fond för yttre underhåll.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

I föregående års årsredovisning redovisades kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning som övriga externa kostnader. I årsredovisningen för 2015 har kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning redovisats som driftskostnader i resultaträkningen, dessutom har 2014 års siffror omklassificerats enligt denna nya klassificering. I årsredovisningen för 2014 låg underhåll enligt plan som egen post i resultaträkningen. I enlighet med de uppställningsformer som finns i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) finns i årsredovisningen för 2015 inte längre någon egen post för underhåll enligt plan. Redovisade värden har istället inkluderats i posten driftskostnader.

## NOTER

### 1 Nettoomsättning

2015

2014

Hysesintäkter lokaler	62 520	62 520
Hysesintäkter övrigt	64 560	59 866
Årsavgifter bostäder	2 775 780	2 775 780
Årsavgifter lokaler	105 612	105 612
Intäkter pant, överlåtelse	11 344	12 432
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 019 816</b>	<b>3 016 210</b>





<b>2 Driftskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Löpande underhåll	135 776	144 870
Underhåll enligt plan	119 031	0
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	372
Lokalvård, städning	41 340	72 285
Snöröjning	8 300	8 450
El	51 588	51 432
Uppvärmning	558 439	533 419
Vatten, avlopp	120 456	121 525
Renhållning	81 962	82 949
Kabel-TV, internet	155 060	153 796
Fastighetsförsäkringspremier	31 078	30 884
Fastighetsskatt	83 570	82 010
Förvaltningsavtal	282 914	216 642
<b>Summa drift</b>	<b>1 669 514</b>	<b>1 498 634</b>

<b>3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Externt revisionsarvode	8 088	8 000
Kostnader pant, överlåtelse	18 460	20 054
Övriga förvaltningskostnader	9 065	10 542
Övriga externa tjänster	0	3 750
Medlemsavgifter	19 300	19 300
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>54 913</b>	<b>61 645</b>

<b>4 Personalkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Arvode styrelsen	23 250	28 900
Revisionsarvode	2 000	1 000
Sociala avgifter	6 740	9 455
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>31 990</b>	<b>39 355</b>

**5 Byggnader och mark****2015-12-31 2014-12-31**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnaderna är helt avskrivna år 2073  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1954

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2015-12-31
Ursprunglig byggnad	1 765 600	-1 557 115	-30 000	67	178 485
Ursprunglig mark	3 054 195				3 054 195
Värme	1 707 670	-426 920	-85 384	20	1 195 366
Badrum	2 700 000	-1 971 342	-90 000	30	638 658
Takomläggning	3 760 675	-846 153	-94 017	40	2 820 505
Balkonger	3 100 000	-619 995	-103 333	30	2 376 672
Brandskydd	141 452	-113 160	-28 292	5	0
<b>Byggnader</b>	<b>16 229 592</b>	<b>-5 534 685</b>	<b>-431 026</b>		<b>10 263 881</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden byggnader	13 175 397	13 175 397
Ingående anskaffningsvärden mark	3 054 195	3 054 195
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 229 592</b>	<b>16 229 592</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	-5 534 685	-5 103 661
Årets avskrivningar	-431 026	-431 024
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 965 711</b>	<b>-5 534 685</b>

**Redovisat värde****10 263 881 10 694 907****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	672 000	672 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	227 000	227 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>44 899 000</b>	<b>44 899 000</b>

Fastighetsbeteckning

Drottning Blanka 5

**6 Andra långfristiga värdepappersinnehav****2015-12-31 2014-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**7 Övriga fordringar****2015-12-31 2014-12-31**

Skattekonto	4 699	4 597
Skattefordringar	4 661	6 221
Avräkningskonto HSB Skåne	850 758	824 667
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>860 118</b>	<b>835 485</b>

**8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2015-12-31 2014-12-31**

Förutbetald försäkring	31 466	31 078
Förutbetald kabel-tv	16 064	15 740
Förutbetald internet	15 000	15 300
Förutbetald amortering	0	3 679
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>62 530</b>	<b>65 797</b>

**9 Kassa och bank****2015-12-31 2014-12-31**

Handelsbanken	320	320
Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 882 494	1 336 061
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 882 814</b>	<b>1 336 381</b>

**10 Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 990	0	968 460	-948 517	551 970	658 903
Resultatdisposition enligt förenings- stämman				551 970	-551 970	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			413 000	-413 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-119 031	119 031		0
Årets resultat					474 624	474 624
Belopp vid årets utgång	86 990	0	1 262 429	-690 516	474 624	1 133 528

**11 Skulder till kreditinstitut****2015-12-31 2014-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,45%	2016-01-29	105 000	1 942 500	2 047 500
SE-Banken Bolån	4,30%	2016-06-28	20 000	1 805 000	1 825 000
Stadshypotek	4,18%	2016-06-30	9 996	902 518	912 514
Stadshypotek	3,92%	2018-06-01	0	2 049 384	2 049 384
Stadshypotek	1,62%	2019-12-30	50 000	1 200 000	1 250 000
SE-Banken Bolån	2,04%	2020-06-20	30 000	830 000	860 000
Swedbank	3,32%	2023-02-27	14 716	772 610	787 326
SBAB	4,31%	2022-05-03	50 000	1 825 000	1 875 000
SE-Banken Bolån	4,31%	2014-12-31	2 085	0	2 085
			<b>281 797</b>	<b>11 327 012</b>	<b>11 608 809</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till

279 712

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del****11 047 300****11 329 097**

Genomsnittsränta vid årets utgång

3,22%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

1 118 848

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

9 928 452



<b>12 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Fond för inre underhåll	154 890	163 067
Övriga kortfristiga skulder	0	6 660
<b>Utgående värde</b>	<b>154 890</b>	<b>169 727</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	163 067	176 137
Uttag under året	-8 177	-13 070
<b>Utgående värde</b>	<b>154 890</b>	<b>163 067</b>
<b>13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Upplupna löner inkl komp.	24 250	22 200
Upplupna sociala avgifter	7 760	13 957
Förutbetalda månavgifter/hyror	221 887	226 552
Upplupna räntekostnader	26 057	25 746
Beräknat arvode för revision	8 000	8 000
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>287 954</b>	<b>296 455</b>



**14 Fastighetsinteckning**

**2015-12-31 2014-12-31**

Uttagna pantbrev i fastighet

13 210 000

13 210 000

**Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld**

**13 210 000**

**13 210 000**

.....  
ort och datum

.....  
Bo Peterson

.....  
Eva Lindberg

.....  
Frida Olin

.....  
Lennart Nässberger

.....  
Martin Karlsson

.....  
Inger Dahlgren

Vår revisionsberättelse har avgivits den .....

.....  
Per Nordström  
Av föreningen vald revisor

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