



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening Blanka i Lund

Org nr 745000-2154



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Blanka i Lund (745000-2154) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 62:a 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 1954 på fastigheten Drottning Blanka 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sofiavägen i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	8	347
2	34	2 052
3	15	1 134
4	3	275
	60	3 807
Lokaler, bostadsrätt	1	115
Lokaler, hyresrätt	6	135
Garage	9	
Parkeringsplatser	6	

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2016

Bo Peterson	ordförande
Eva Lindberg	vice ordförande
Frida Olin	sekreterare
Lennart Nässberger	vice sekreterare
Lieselotte Jürgensen	styrelseledamot
Christoffer Werhof	ledamot utsedd av HSB Skåne
Jenny 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.



I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 28 september 2016 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Föreningen undersöker möjligheterna att foga om delar av fasaden.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Renoverat en källarentré samt bytt en källardörr på Sofiavägen 3 D.

Postboxar har installerats.

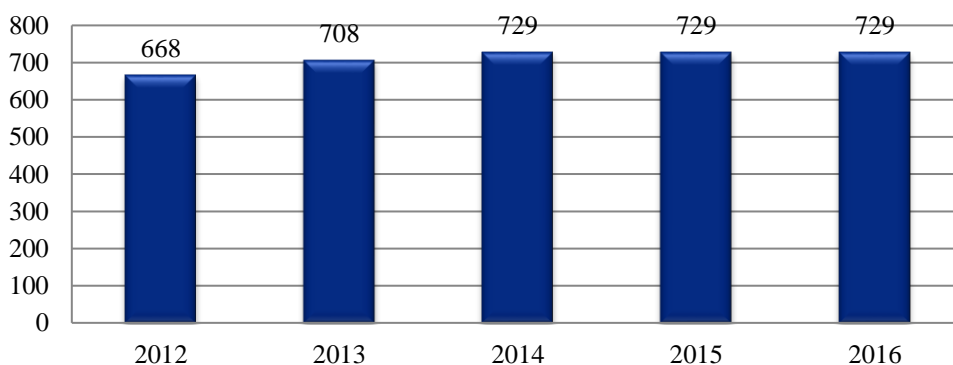
Föreningen undersöker möjligheten att installera nya säkerhetsdörrar i fastigheten.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 729 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 047 298 kr. Under året har föreningen amorterat 279 714 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	88
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	94

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 6 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	3 023	3 020	3 016	2 935
Resultat efter finansiella poster, tkr	564	475	552	446
Eget kapital, tkr	1 697	1 134	659	107
Taxeringsvärde, tkr	55 036	44 899	44 899	44 899
-varav byggnad, tkr	29 598	27 672	27 672	27 672
Soliditet	13%	9%	5%	1%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	729	729	729	708
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 817	2 888	1 960	3 031
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	87	92	115	119
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	20%	25%	17%	26%

En snittlägenhet på 63 m² kan förenklat sägas vara belånad med 177 500 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 63 m² belöper en månadsavgift om ca 3 800 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 990	0	1 262 429	-690 516	474 624	1 133 528
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				474 624	-474 624	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			675 655	-675 655		0
Årets resultat					563 652	563 652
Belopp vid årets utgång	86 990	0	1 938 084	-891 546	563 652	1 697 179



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-215 891
Årets resultat	563 652
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-675 655
Summa till stämmans förfogande	-327 894

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-327 894
-------------------------	----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 022 846	3 019 816
Övriga rörelseintäkter		2 803	0
Summa rörelseintäkter		3 025 649	3 019 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 613 399	-1 669 514
Övriga externa kostnader	3	-66 499	-54 913
Personalkostnader	4	-41 270	-31 990
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-402 754	-431 026
Summa rörelsekostnader		-2 123 922	-2 187 443
Rörelseresultat		901 727	832 373
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 596	3 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 671	-361 129
Summa finansiella poster		-338 075	-357 749
Resultat efter finansiella poster		563 652	474 624
Årets resultat		563 652	474 624

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll			
Årets resultat		563 652	474 624
Reservering till fond för yttre underhåll		-675 655	-413 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	119 031
Över-/underskott efter disposition av underhåll		-112 003	180 655

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	9 861 127	10 263 881
Summa materiella anläggningstillgångar		9 861 127	10 263 881
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 861 627	10 264 381
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 112
Övriga fordringar	7	909 133	860 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	63 020	62 530
Summa kortfristiga fordringar		972 153	923 760
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 602 438	1 882 814
Summa kassa och bank		2 602 438	1 882 814
Summa omsättningstillgångar		3 574 591	2 806 574
SUMMA TILLGÅNGAR		13 436 218	13 070 955

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 990	86 990
Fond för yttre underhåll		1 938 084	1 262 429
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 025 074	1 349 419
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-891 546	-690 516
Årets resultat		563 652	474 624
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-327 894	-215 891
Summa eget kapital		1 697 179	1 133 528
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 767 586	11 047 300
Summa långfristiga skulder		10 767 586	11 047 300
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	279 712	279 712
Leverantörsskulder		232 505	167 571
Övriga skulder	12	160 622	162 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	298 613	280 194
Summa kortfristiga skulder		971 452	890 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 436 218	13 070 955

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		901 727	832 373
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		402 754	431 026
		1 304 481	1 263 399
Erhållen ränta		1 596	3 380
Erlagd ränta		-341 755	-360 818
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		964 322	905 961
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-150	3 614
Ökning/minskning av rörelseskulder		83 409	-55 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 047 581	854 320
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-279 714	-281 797
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-279 714	-281 797
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		2 733 572	2 161 049
Likvida medel vid årets slut	14	3 501 439	2 733 572
		767 867	572 523



NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

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	62 520	62 520
Hysesintäkter övrigt	63 204	64 560
Årsavgifter bostäder	2 775 780	2 775 780
Årsavgifter lokaler	105 612	105 612
Intäkter pant, överlåtelse	15 730	11 344
Summa nettoomsättning	3 022 846	3 019 816

2 Driftskostnader

2016

2015

Löpande underhåll	235 767	135 776
Underhåll enligt plan	0	119 031
Lokalvård, städning	43 397	41 340
Snöröjning	12 306	8 300
El	51 348	51 588
Uppvärmning	576 976	558 439
Vatten, avlopp	92 558	120 456
Renhållning	82 657	81 962
Kabel-TV, internet	156 056	155 060
Fastighetsförsäkringspremier	31 466	31 078
Fastighetsskatt	82 890	83 570
Förvaltningsavtal	247 979	282 914
Summa drift	1 613 399	1 669 514

3 Övriga externa kostnader

2016

2015

Externt revisionsarvode	8 813	8 088
Kostnader pant, överlåtelse	21 146	18 460
Övriga förvaltningskostnader	12 552	9 065
Övriga externa tjänster	4 688	0
Medlemsavgifter	19 300	19 300
Summa övriga externa kostnader	66 499	54 913

4 Personalkostnader

2016

2015

Löner för anställda	2 500	0
Arvode styrelsen	23 500	23 250
Revisionsarvode	6 000	2 000
Sociala avgifter	9 270	6 740
Summa personalkostnader	41 270	31 990

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

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2073

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2016-12-31
Ursprunglig byggnad	1 765 600	-1 587 115	-30 000	120	148 485
Ursprunglig mark	3 054 195				3 054 195
Värme	1 707 670	-512 304	-85 404	20	1 109 962
Badrum	2 700 000	-2 061 342	-90 000	30	548 658
Takomläggning	3 760 675	-940 170	-94 017	40	2 726 488
Balkonger	3 100 000	-723 328	-103 333	30	2 273 339
Brandskydd	141 452	-141 452	0	5	0
Byggnader	16 229 592	-5 965 711	-402 754		9 861 127

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader

13 175 397 13 175 397

Ingående anskaffningsvärden mark

3 054 195 3 054 195

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**16 229 592 16 229 592****Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar

-5 965 711 -5 534 685

Årets avskrivningar

-402 754 -431 026

Utgående ackumulerade avskrivningar**-6 368 465 -5 965 711****Redovisat värde****9 861 127 10 263 881****Taxeringsvärde****2016-12-31 2015-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder

29 000 000 27 000 000

Taxeringsvärden byggnad - lokaler

598 000 672 000

Taxeringsvärden mark - bostäder

24 600 000 17 000 000

Taxeringsvärden mark - lokaler

838 000 227 000

Summa taxeringsvärde**55 036 000 44 899 000**

Fastighetsbeteckning: Drottning Blanka 5

Byggnads- och värdeår: 1954

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

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**2016-12-31 2015-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)

500 500

Utgående redovisat värde**500 500****7 Övriga fordringar****2016-12-31 2015-12-31**

Skattekonto

4 791 4 699

Skattefordringar

5 341 4 661

Avräkningskonto HSB Skåne

899 001 850 758

Summa övriga fordringar**909 133 860 118**

**8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2016-12-31 2015-12-31**

Förutbetald försäkring		31 661	31 466
Förutbetald kabel-tv		16 359	16 064
Förutbetald internet		15 000	15 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 020	62 530

9 Kassa och bank**2016-12-31 2015-12-31**

Handelsbanken		320	320
Sparbanken Skåne transaktionskonto		2 602 118	1 882 494
Summa kassa och bank		2 602 438	1 882 814

10 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

11 Övriga skulder till kreditinstitut**2016-12-31 2015-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SE-Banken Bolån	4,30%	2016-06-28	0	0	1 805 000
Stadshypotek	1,45%	2017-03-29	105 000	1 837 500	1 942 500
Stadshypotek	3,92%	2018-06-01	0	2 049 384	2 049 384
Stadshypotek	1,62%	2019-12-30	50 000	1 150 000	1 200 000
SE-Banken Bolån	2,04%	2020-06-20	30 000	800 000	830 000
Stadshypotek	1,50%	2021-06-30	30 000	2 677 520	902 518
Färs & Frosta Sparbank	3,32%	2023-02-27	14 716	757 894	772 610
SBAB	4,31%	2022-05-03	50 000	1 775 000	1 825 000
			279 716	11 047 298	11 327 012

Nästa års amortering beräknas uppgå till

279 712

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**10 767 586****11 047 300**

Genomsnittsränta vid årets utgång

2,57%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

1 118 848

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

9 648 738

12 Övriga skulder**2016-12-31 2015-12-31**

Fond för inre underhåll		152 022	154 890
Övriga kortfristiga skulder		8 600	7 760
Utgående värde		160 622	162 650

**13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2016-12-31** **2015-12-31**

Upplupna löner inkl komp.	27 500	24 250
Förutbetalda månavgifter/hyror	238 640	221 887
Upplupna räntekostnader	23 973	26 057
Beräknat arvode för revision	8 500	8 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	298 613	280 194

14 Likvida medel vid årets slut **2016-12-31** **2015-12-31**

Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	2 602 438	1 882 814
Kortfristiga, likvida placeringar	899 001	850 758
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	3 501 439	2 733 572

15 Ställda säkerheter **2016-12-31** **2015-12-31**

Fastighetsinteckning		
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

.....
Frida Olin

.....
Lieselotte Jürgensen

.....
Eva Lindberg

.....
Lennart Nässberger

.....
Christoffer Werhof

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....
Per Nordström
Av föreningen vald revisor

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