



# ÅRSREDOVISNING 2017

Bostadsrättsföreningen Linnégården 1

Org nr 745000-1495



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Linnégården 1 (745000-1495) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

## 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 registrerades den 15 juli 1944, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 15 november 1945 och nuvarande stadgar registrerades den 14 december 2004. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Föreningens hus uppfördes år 1946 på fastigheten Lund Sankt Jörgen 1, som föreningen innehar med äganderätt. Föreningen består av 21 st. radhuslägenheter fördelade på sex huskroppar. Lägenheterna varierar i storlek mellan 92 kvm och 194 kvm. Husen ingår i den s.k. Linnéstaden och ritades av den berömda arkitekten Hans Westman. Husen omfattas av Lunds kommuns bevaringsprogram och är kategoriserade som kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Fastighetens adress är Linnégatan 4-14, 224 60 Lund.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2017.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Magnus Roos Pettersson	ordförande
Johan Graneholt	sekreterare
Monica Sjödin Olofsson	styrelseledamot
Kerstin Järås	styrelseledamot
Jonas Ingvar	styrelseledamot
Hans Lindkvist	styrelseledamot
Torbjörn Forslid	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Roger Hesselstrand.

#### Fastighetsförsäkring

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

### Underhåll

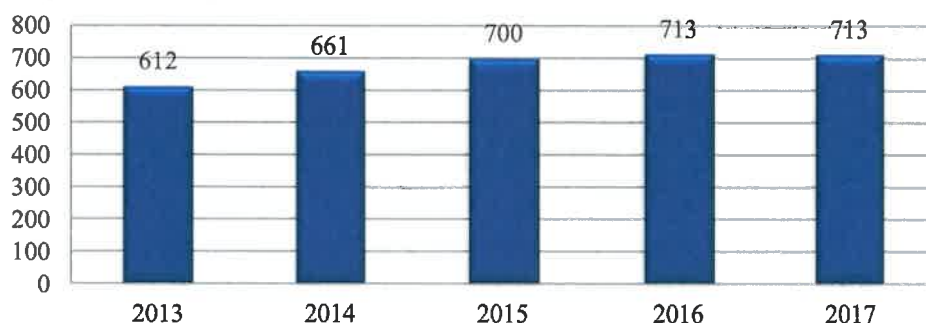
Ett omfattande underhållsarbete har utförts under året. Fönsterbågar, trappräcken och grindar m.m. har målats i stor omfattning. Trösklar vid vissa ytterdörrar har bytts ut. Murningsarbeten har utförts på bl.a. skorstenar. Föreningen har också installerat fiberanslutning i samtliga lägenheter, vilket krävde tämligen omfattande grävarbeten och kabeldragning inom föreningens fastighet.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 713 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 947 158 kr. Under året har föreningen amorterat 118 445 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 92 år.

Föreningen har under året upplåtit en källaryta i 4-längan med bostadsrätt till ovanboende medlemmar, vilket gav föreningen ett tillskott om 125 000 kronor.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	35
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	36

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts inga bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. 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	1 720	1 718	1 694	1 595
Resultat efter finansiella poster, tkr	-69	-6	3	-481
Eget kapital, tkr	-740	-795	-790	-905
Taxeringsvärde, tkr	44 746	44 746	44 746	44 002
-varav byggnad, tkr	18 496	18 496	18 496	17 832
Soliditet	-7%	-7%	-7%	-8%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	713	713	700	661
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 552	4 601	4 611	4 621
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	24%	25%	25%	25%

En snittlägenhet på 109 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 496 100 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 109 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 6 500 kr/månad.

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	170 000	248 000	1 999 600	47 000	-3 254 453	-5 579	-795 432
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:							
Balanseras i ny räkning					-5 579	5 579	0
Upplåtelse av källare med bostadsrätt		125 000					125 000
Årets resultat						-69 337	-69 337
Belopp vid årets utgång	170 000	373 000	1 999 600	47 000	-3 260 032	-69 337	-739 769

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-3 260 032
Årets resultat	-69 337
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-3 329 369</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-3 329 369
-------------------------	------------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 719 876	1 717 616
Övriga rörelseintäkter		0	1 731
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 719 876</b>	<b>1 719 347</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 198 753	-1 130 008
Övriga externa kostnader	3	-18 859	-26 755
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-236 943	-197 003
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 454 555</b>	<b>-1 353 766</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>265 321</b>	<b>365 581</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 658	-371 214
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-334 658</b>	<b>-371 160</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-69 337</b>	<b>-5 579</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-69 337</b>	<b>-5 579</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	9 574 658	9 289 950
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>9 574 658</i>	<i>9 289 950</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 574 658</b>	<b>9 289 950</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	147	150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	0	7 691
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>147</i>	<i>7 841</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 003 406	1 313 362
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 003 406</i>	<i>1 313 362</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 003 553</b>	<b>1 321 203</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 578 211</b>	<b>10 611 153</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 542 600	2 417 600
Reservfond		47 000	47 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>2 589 600</b>	<b>2 464 600</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 260 032	-3 254 453
Årets resultat		-69 337	-5 579
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<b>-3 329 369</b>	<b>-3 260 032</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-739 769</b>	<b>-795 432</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	10 767 158	11 041 823
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 767 158</b>	<b>11 041 823</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	180 000	23 780
Leverantörsskulder		38 816	86 595
Aktuella skatteskulder		11 640	5 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	320 366	248 522
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>550 822</b>	<b>364 762</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 578 211</b>	<b>10 611 153</b>

## 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% - 10,0%

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
Årsavgifter bostäder	1 715 844	1 715 844
Intäkter pant, överlåtelse	4 032	1 772
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 719 876</b>	<b>1 717 616</b>
2 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	243 466	176 260
El	35 608	45 274
Uppvärmning	459 525	481 198
Vatten, avlopp	51 149	49 102
Renhållning, sophämtning	48 948	52 066
Kabel-TV, internet	31 121	30 120
Fastighetsförsäkringspremier	16 309	16 186
Fastighetsskatt	161 427	155 652
Förvaltningsavtal	151 200	124 150
<b>Summa drift</b>	<b>1 198 753</b>	<b>1 130 008</b>
3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Kostnader pant, överlåtelse	8 216	5 858
Övriga förvaltningskostnader	10 643	18 727
Övriga externa tjänster	0	1 905
Medlemsavgifter	0	265
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>18 859</b>	<b>26 755</b>



**4 Byggnader och mark** **2017-12-31** **2016-12-31**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2065

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2017-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	10 395 991	-4 176 041	-197 003	1946-2065	6 022 947
Ursprunglig mark	3 070 000				3 070 000
Installation av fibernät	244 691	0	-12 240	2017-2036	232 451
Renovering av fönster och dörrar	276 960	0	-27 700	2017-2026	249 260
<b>Byggnader</b>	<b>13 987 642</b>	<b>-4 176 041</b>	<b>-236 943</b>		<b>9 574 658</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader				10 395 991	10 395 991
Anskaffningsvärde mark				3 070 000	3 070 000
Inköp				521 651	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>				<b>13 987 642</b>	<b>13 465 991</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar				-4 176 041	-3 979 038
Årets avskrivningar				-236 943	-197 003
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>				<b>-4 412 984</b>	<b>-4 176 041</b>

**Redovisat värde****9 574 658** **9 289 950****Taxeringsvärde****2017-12-31** **2016-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	18 496 000	18 496 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	26 250 000	26 250 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>44 746 000</b>	<b>44 746 000</b>

Fastighetsbeteckning: Sankt Jörgen 1

Byggnads- och värdeår: 1946

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 11.

**5 Övriga fordringar** **2017-12-31** **2016-12-31**

Skattekonto	147	150
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>147</b>	<b>150</b>

**6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2017-12-31** **2016-12-31**

Förutbetald kabel-tv	0	7 691
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>0</b>	<b>7 691</b>

**7 Kassa och bank** **2017-12-31** **2016-12-31**

Handelsbanken klient/handkassa	1	1
Transaktionskonto bank	282 667	592 623
Handelsbanken	720 738	720 738
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 003 406</b>	<b>1 313 362</b>

**8 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser, upplåtelseavgifter och kapitaltillskott.

**9 Skulder till kreditinstitut**

2017-12-31 2016-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	-	2017-02-02	0	0	1 100 000
Stadshypotek	-	2017-03-01	3 195	0	1 230 075
Stadshypotek	-	2017-03-30	0	0	1 100 000
Stadshypotek	1,24%	2018-01-02	70 250	930 750	1 001 000
Stadshypotek	1,24%	2018-01-02	0	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek	3,11%	2018-03-30	0	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2,90%	2018-04-30	0	1 234 528	1 234 528
Stadshypotek	2,90%	2018-04-30	0	700 000	700 000
Stadshypotek	3,46%	2018-09-30	45 000	955 000	1 000 000
Stadshypotek	1,76%	2022-03-30	0	3 426 880	0
			<b>118 445</b>	<b>10 947 158</b>	<b>11 065 603</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till

180 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**

**10 767 158****11 041 823**

Genomsnittsränta vid årets utgång

2,32%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

720 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

10 047 158

**10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2017-12-31 2016-12-31

Upplupen el	5 699	2 190
Upplupen värme	111 578	68 379
Upplupet vatten	4 343	4 146
Upplupet rep/underhåll	44 691	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	125 278	144 691
Upplupna räntekostnader	28 777	29 116
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>320 366</b>	<b>248 522</b>

11 Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

**Fastighetsinteckning**

Uttagna pantbrev i fastighet

11 600 000 11 600 000

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

**11 600 000 11 600 000**

Lund 2018-04-24

ort och datum



Magnus Roos Pettersson



Monica Sjödin Olofsson



Jonas Ingvar



Johan Granhult



Kerstin Järås



Hans Lindkvist

Min revisionsberättelse har avgivits den 15 april 2018



Roger Hesselstrand

Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har i egenskap av vald revisor i Bostadsrättsföreningen Linnégården 1 (org. nr 745000-1495) granskat styrelsens räkenskaper och årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

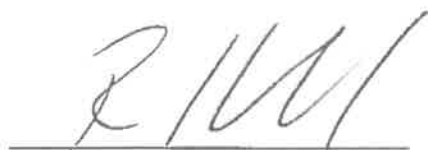
Jag har vid granskningen funnit att räkenskaperna är i god ordning och att inkomster och utgifter är styrkta med nödvändiga verifikationer. Jag har inte funnit anledning till anmärkning mot styrelsens förvaltning eller räkenskaper.

Min bedömning är att årsredovisningen har upprättats i överensstämmelse med tillämplig lag om årsredovisning, att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning samt att förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker:

- att balansräkningen och resultaträkningen fastställs;
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen; samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017.

Lund den 19/4 2018



Roger Hesselstrand