

Årsredovisning

för

Brf Lorensborg

746000-2665

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Lorensborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Föreningens ordinarie stämma hölls 4 april 2016 på Restaurang Enebacken

Styrelse

Efter ordinarie föreningsstämma har föreningen haft följande sammansättning:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Ledamöter: Göran Bolin, ordförande | 2015-2017 |
| BerndtJönsson, sekreterare | 2015-2017 |
| Elisabet Röding, ekonomiansvarig | 2017-2018 |
| Inga Zeppezauer | Avgått 2016-11-29 |
| Staffan Larsson | Avgått 2016-08-23 |

Styrelsen har under 2016 haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | |
|---------------------------|----------------|
| Extern revisor | Peter Jonzon |
| Intern revisor | Lars Svenby |
| Intern revisor, suppleant | Daniel Fridell |

Valda av stämman på ett år

Valberedning

Lennart Nanne och Alf Nilsson är valda av stämman på ett år.
Alf Nilsson är sammankallande.

Medlemmar

Styrelsen har löpande under året informerat medlemmarna genom informella samtal, 9 olika Info-blad samt vid ett informationsmöte, 10 oktober 2016.

Överlåtelse

Under 2016 har 6 överlåtelse skett, lägenheterna; 4, 22, 23, 27, 32 och 51.
Vid överlåtelse sker utväxling av dokument med företrädare för köpare, säljare och föreningens styrelse. Information om föreningen överlämnas och aktuella frågor tas upp.

Hemsidan

Föreningens hemsida är www.brflorensborg.se och uppdateras kontinuerligt.

Uppdragstagare

Under 2016 har Severins Bygg och Fastighetsservice genomfört fastighets- och grönyte-underhållet som extern uppdragstagare.

Underhåll

Baserat på den under 2015 utförda besiktningen av alla byggnader, har under 2016-2017 fastställda reparations-, ändrings-, och kompletteringsarbeten utförts:

- a) Komplettering av murfogar och utbyte av trasiga tegelstenar
- b) Ny takbeläggning med tillhörande plåt samt säkerhetskoppling för takarbete
- c) Komplettering av tilluftsdon (Fresh 90), ett don i vardera lägenhet
- d) Reparation av identifierade fel och brister i alla lägenheter (för de fel och brister som föreningen ansvarar)
- e) Gruppavtal avseende bredband tecknats (med ComHem)

Under året har bostadsanpassningar genomförts på initiativ av Malmö Stad. Vid behov har styrelsen aktivt påpekat vikten av att Malmö Stad vid dessa åtgärder följer fastställda krav på våtrumsskydd.

Ekonomi

Under 2016 har nya lån upptagits för tak-, plåt- och murarbeten, och föreningen har i Swedbank 7 lån tecknade, de uppgår sammanlagt till 15.950.000 kronor (7.500.000 kronor). Från och med 2017 amorteras 260.000 kronor per år, vilket innebär att de nya lånen ska amorteras på cirka 30 år. Styrelsen har uppmärksammat möjligheten att placera lånen på olika tidshorisonter vilket innebär olika räntenivåer och riskspridning.

Lånefördelningen är:

- 1,500.000 kronor med ränta 1,00% med förfallodag 2018-01-25
- 2.000.000 kronor med ränta 1,20% med förfallodag 2019-01-25
- 3.150.000 kronor med ränta 1,14% med förfallodag 2021-09-24
- 2.150.000 kronor med ränta 1,40% med förfallodag 2022-08-25
- 2.150.000 kronor med ränta 1,58% med förfallodag 2023-06-21
- 3.000.000 kronor med ränta 2,15% med förfallodag 2024-12-20
- 2.000.000 kronor med ränta 2,73% med förfallodag 2017-03-27

Områdesmiljö

Det är viktigt att alla boende tar ansvar (och vid ev. brott polisanmäler) så att skador och nedskräpning minimeras då vårt fastighets- och grönyteunderhåll annars riskerar att kosta stora belopp. Föreningen anlitar Severins Bygg och Fastighetsservice som extern uppdrags-tagare för detta arbete. Under 2017 är det avsikten att fastighets- och grönyteunderhållet kompletteras med regelbundet återkommande städning av föreningens ytor.

Även fortsättningsvis gäller Miljöförvaltningens riktlinjer för eldning inom Malmö Stad. Detta innebär att trivseleldning endast tillåts inom tätbebyggt område under perioden 31 oktober till 1 april. Installation av värmepumpar får göras utan att särskilt tillstånd behövs men värmepumpens yttre del får inte placeras i den yttre trädgården. Föreningens stadgar anger att *väsentliga förändringar* får genomföras av medlem först efter tillstånd av styrelsen, och då under förutsättning att den utförs fackmannamässigt och utan påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. För arbeten i fasad, bärande konstruktioner, el- och vatten och våtrumsinstallationer samt förändring i yttre trädgårdar krävs alltid styrelsens godkännande.

Fastighetsförsäkring

För perioden 2016-03-01 2018-02-28 finns försäkring tecknad med Länsförsäkringar Skåne. Försäkringsskyddet är fullvärdesförsäkring och gäller alla fastigheter såsom bostadshus, garage, föreningslokal samt fyra befintliga, enskilda tillbyggnader belägna på Vilebovägen.

Planerade och antagna underhållsåtgärder under 2017 (budgetbelopp)

| | |
|---|------------|
| - Uppförande av miljöstationer | (315.000) |
| - Rör- och brunnsbyten vid renovering av våtrum | (30.000) |
| - Reparation av parkettgolv | (50.000) |
| - Byte av fjärrvärmväxlare | (120.000) |
| - Reparation/byte av trädgårdsplank | (20.000) |
| - Renovering av avloppsrör mot stam | (60.000) |
| - Oplanerade reparationsåtgärder | (30.000) |

Styrelsen har även studerat behovet av reparationsåtgärder på längre sikt och förutser ett behov av renovering av den markförlagda fjärrvärmeledningen (inom 5 år), ett mer omfattande utbyte av fjärrvärmväxlare (inom 5år) samt renovering av befintlig fjärrvärmecentral (inom 15 år). Livslängden på våra 6 senast utbytta fjärrvärmväxlare har i genomsnitt varit 12 år. För att förlänga livslängden på fjärrvärmväxlare liksom på radiatorkretsen, så har avtal tecknats med E.ON om installation av "grönt vatten", vilket betyder att det görs en tillsats av rostinhibitorer. Detta innebär att eventuella syremolekyler i vattnet förbrukas innan de hin-ner förena sig med järnet, vilket bör förlänga livslängden på våra anläggningar samtidigt som det gör eventuella läckor mer spårbara. Det som färgar vattnet grönt är Pyranin, vilket är ett flouriserande grönt natriumsalt som även används i godis och i diskmedel. Det gröna vattnet som är i fjärrvärme- och radiatorkretsen, ska inte komma in i tappvattnet (för övrigt så färgar detta gröna vatten inte textilier, hud eller hår och är godkänt av Livsmedelsverket).

| Flerårsöversikt (tkr) | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 535 | 4 458 | 4 531 | 4 413 |
| Resultat efter finansiella poster | -8 720 | -132 | -104 | 109 |
| Soliditet (%) | 7 | 54 | 53 | 54 |
| Räntekostnader | 339 | 159 | 236 | 271 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 787 200 | 6 497 814 | -207 872 | -131 905 | 9 945 237 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -131 905 | 131 905 | 0 |
| Avsättning underhållsfond: | | 102 514 | -102 514 | | 0 |
| Årets resultat | | | | -8 719 962 | -8 719 962 |
| Belopp vid årets utgång | 3 787 200 | 6 600 328 | -442 291 | -8 719 962 | 1 225 275 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -442 291 |
| årets förlust | -8 719 962 |
| | -9 162 253 |

| | |
|--|-------------------|
| behandlas så att reservering fond för yttre underhåll | 102 514 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -6 600 328 |
| i ny räkning överföres | -2 664 439 |
| | -9 162 253 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



| Resultaträkning | Not | 2016-01-01 -2016-12-31 | 2015-01-01 -2015-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 534 945 | 4 458 336 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 4 534 945 | 4 458 336 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -12 672 349 | -4 105 653 |
| Personalkostnader | 4 | -159 471 | -241 944 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -84 820 | -84 820 |
| Summa rörelsekostnader | | -12 916 640 | -4 432 417 |
| Rörelseresultat | | -8 381 695 | 25 919 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 096 | 1 729 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -339 363 | -159 553 |
| Summa finansiella poster | | -338 267 | -157 824 |
| Resultat efter finansiella poster | | -8 719 962 | -131 905 |
| Resultat före skatt | | -8 719 962 | -131 905 |
| Årets resultat | | -8 719 962 | -131 905 |

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

15 951 346

16 036 166

Summa materiella anläggningstillgångar

15 951 346

16 036 166

Summa anläggningstillgångar

15 951 346

16 036 166

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1 491

450 641

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

277 031

272 866

Summa kortfristiga fordringar

278 522

723 507

Kassa och bank

Kassa och bank

2 313 531

1 815 627

Summa kassa och bank

2 313 531

1 815 627

Summa omsättningstillgångar

2 592 053

2 539 134

SUMMA TILLGÅNGAR

18 543 399

18 575 300

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 787 200

3 787 200

Fond för yttre underhåll

6 600 328

6 497 814

Summa bundet eget kapital

10 387 528

10 285 014

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-442 291

-207 872

Årets resultat

-8 719 962

-131 905

Summa fritt eget kapital

-9 162 253

-339 777

Summa eget kapital

1 225 275

9 945 237

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

15 950 000

7 500 000

Summa långfristiga skulder

15 950 000

7 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

292 790

268 391

Skatteskulder

17 584

0

Övriga skulder

134 359

114 257

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

923 391

747 415

Summa kortfristiga skulder

1 368 124

1 130 063

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 543 399

18 575 300



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------|-------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 15 950 000 | 8 125 000 |
| | 15 950 000 | 8 125 000 |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Månadsavgifter | -3 068 038 | -3 077 030 |
| Vatten och värmeavgifter | -1 466 906 | -1 381 306 |
| | -4 534 944 | -4 458 336 |



Not 3 Specifikation externa kostnader

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| Tomträttsavgäld | 822 672 | 822 672 |
| Fastighetsskatt | 466 956 | 457 506 |
| Värmeavgifter | 1 305 807 | 1 238 763 |
| Vattenavgifter | 154 925 | 143 452 |
| Elavgifter | 29 121 | 25 958 |
| Renhållningsavgifter | 94 702 | 84 135 |
| Försäkringspremier | 92 380 | 72 727 |
| Kabel-TV | 100 498 | 70 248 |
| Telefon | 0 | 1 000 |
| Revisionsarvode | 15 057 | 61 850 |
| Redovisningstjänster | 22 869 | 22 656 |
| Bankkostnader | 4 184 | 2 620 |
| Kostnad vattenavräkning | 26 000 | 25 998 |
| Föreningsavg avdr gill | 6 000 | 6 000 |
| Övr förvaltningskostnader årsmöte | 21 525 | 12 074 |
| Kontorsmaterial | 15 342 | 22 065 |
| Reparation och underhåll löpande | 445 569 | 208 232 |
| Underhåll enligt underhållsplan | 8 884 076 | 555 921 |
| Besiktning | 0 | 73 750 |
| Fastighetsskötsel | 140 446 | 78 938 |
| Trädgårdsskötsel | 24 219 | 60 963 |
| Kostnader för bevakning och la | 0 | 58 124 |
| | 12 672 348 | 4 105 652 |

Not 4 Specifikation personalkostnader

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden | 116 200 | 113 800 |
| Vicevärd | 0 | 20 000 |
| Fastighetsskötare | 0 | 58 180 |
| Internrevisor | 5 810 | 5 690 |
| Arbetsgivaravgifter | 37 461 | 35 919 |
| Skattefri bilersättning | 0 | 7 765 |
| Olycksfallsförsäkring | 0 | 590 |
| | 159 471 | 241 944 |



Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2016 | 2015 |
|------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 180 363 | 159 553 |
| Pantbrevskostnad | 159 000 | 0 |
| | 339 363 | 159 553 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 16 963 981 | 16 963 981 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 16 963 981 | 16 963 981 |
| Ingående avskrivningar | -927 815 | -842 995 |
| Årets avskrivningar | -84 820 | -84 820 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 012 635 | -927 815 |
| Utgående redovisat värde | 15 951 346 | 16 036 166 |
| Taxeringsvärden byggnader | 51 257 000 | 51 257 000 |
| | 51 257 000 | 51 257 000 |

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Lånebelopp 2016-12-31 | Lånebelopp 2015-12-31 |
|------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank | 2,73 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Swedbank | 1,20 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Swedbank | 1,00 | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Swedbank | 1,40 | 2 150 000 | 0 |
| Swedbank | 1,58 | 2 150 000 | 0 |
| Swedbank | 1,14 | 3 150 000 | 0 |
| Swedbank | 2,15 | 3 000 000 | 0 |
| Swedbank | 4,22 | 0 | 1 000 000 |
| Swedbank | 1,00 | 0 | 1 000 000 |
| | | 15 950 000 | 7 500 000 |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö den 25 mars 2017



Göran Bolin
Ordförande



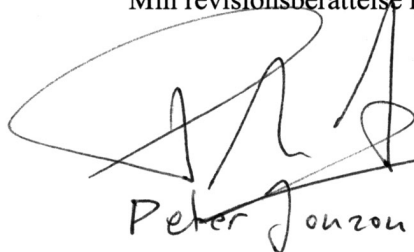
Elisabet Röding



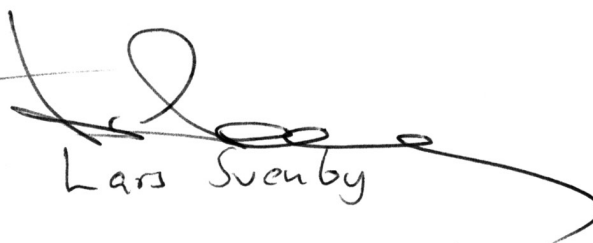
Berndt Jönsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2017



Peter Jonzon



Lars Svenby