

**ÅRSREDOVISNING**

**för**

**BRF Lorensborg**

**746000-2665**

**Räkenskapsåret**

**2017**

Styrelsen för Brf Lorensborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningsstämma

Föreningens ordinarie stämma hölls 8 maj 2017 på Restaurang Enebacken

### Styrelse

Efter ordinarie föreningsstämma har föreningen haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Göran Bolin, ordförande	2017-2019
Henrik Hulte'n, sekreterare	2017-2018
Elisabet Röding, ekonomiansvarig	2017-2018
Berndt Jönsson	2017-2019
Björn Reuterswärd	2017-2018
Marie Göransson, suppleant	2018-2019

Styrelsen har under 2017 haft 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Extern revisor	Peter Jonzon
Intern revisor	Daniel Fridell
Intern revisor, suppleant	Pär Backman

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 samt 8 antal Info-blad

### Överlåtelse

Under 2017 har 4 överlåtelse skett, lägenheterna; 5,7,34,46

Vid överlåtelse sker utväxling av dokument med företrädare för köpare, säljare och föreningens styrelse. Information om föreningen överlämnas och aktuella frågor tas upp.

### Hemsida

Föreningens hemsida är [www.brflorensborg.se](http://www.brflorensborg.se) och uppdateras kontinuerligt.

### Uppdragstagare

Under 2017 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 åtgärder avseende påpekade fel- och brister slutförts under inledningen av 2017. Under 2017 uppkomna fel- och brister har löpande åtgärdats. Under 2017 ändrades föreningens avfalls-hanteringsrutiner genom att de individuella avfallsskåpen stängdes och ett gemensamt avfallsskåpssystem; för matfallfall, restavfall och olika avfallsfraktioner etablerades på Pilåkers-, Vilebo- och Hedåkersvägen.

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 2017 har ett kompletterande lån för avfallssystemet upptagits, föreningen har därmed i Swedbank 7 lån tecknade, de uppgår sammanlagt till 16.122.500 (15.950.000 kronor).

Från och med 2018 amorteras 345.000 kronor (260.000 kronor) per år, vilket innebär att de under 2016 och 2017 upptagna lånen för takbeläggning och plåt ska amorteras på cirka 30 år. Styrelsen har uppmärksammat möjligheten att placera lånen på olika tidshorisonter vilket innebär olika räntenivåer och riskspridning. Lånefördelningen är:

2.000.000 kronor med ränta 1,73%	med förfallodag 2021-03-25
2.000.000 kronor med ränta 1,20%	med förfallodag 2019-01-25
2.150.000 kronor med ränta 1,58%	med förfallodag 2023-06-21
2.150.000 kronor med ränta 1,40%	med förfallodag 2022-08-25
2.890.000 kronor med ränta 1,14%	med förfallodag 2021-09-24
3.000.000 kronor med ränta 2,15%	med förfallodag 2024-12-20
1.997.500 kronor med ränta 1,28%	med förfallodag 2020-01-24

### Områdesmiljö

Det är viktigt att alla boende tar ansvar (och vid ev. brott polisanmäler samt informerar styrelsen) 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 uppdragstagare för områdesmiljö vilket inkluderar regelbundet återkommande översyn och städning av föreningens ytor.

Även fortsättningsvis gäller Miljöförvaltningens riktlinjer för eldning inom Malmö Stad. Detta innebär att trivseldning 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 2017-03-01 – 2018-02-28 finns försäkring tecknad med Länsförsäkringar Skåne. (Försäkringen gäller även fram till 2019-02-28 för att sedan omförhandlas). Försäkringsskyddet är fullvärdesförsäkring och gäller alla fastigheter såsom bostadshus, garage, föreningslokal samt fyra befintliga, enskilda tillbyggnader belägna på Vilebovägen.

### Underhållsåtgärder

Planerade och antagna underhållsåtgärder under 2018	(budgetbelopp)
- Rör- och brunnsbyten vid renovering av våtrum	( 24.000)
- Reparation av parkettgolv	( 45.000)
- Byte av fjärrvärmepump	( 105.000)
- Reparation/byte av trädgårdsplank	( 30.000)
- Renovering av avloppsrör mot stam	( 60.000)
- Utbyte av belysningsarmaturer	( 25.000)
- Målningsarbeten	( 55.000)
- Oplanerade reparationsåtgärder	( 215.000)

Styrelsen har uppmärksammat behovet av reparationsåtgärder på längre sikt och förutser ett behov av renovering av den markförlagda fjärrvärmeledningen (inom 5 år), ett mer omfattande utbyte av fjärrvärmepump (inom 5 år) samt renovering av befintlig fjärrvärmecentral (inom 15 år).

7/2  
B  
#

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	4 822	4 535	4 458	4 531
Resultat efter finansiella poster	-9	-8 720	-132	-104
Soliditet (%)	7	7	54	53
Räntekostnader	251	339	159	236

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 787 200	6 600 328	-442 291	-8 719 962	1 225 275
Disposition av föregående års resultat:			-8 719 962	8 719 962	0
Avsättning underhållsfond:		102 514	-102 514		0
Ianspråkt av underhållsfond		-6 600 328	6 600 328		0
Årets resultat				-8 831	-8 831
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 787 200</b>	<b>102 514</b>	<b>-2 664 439</b>	<b>-8 831</b>	<b>1 216 444</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

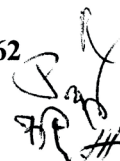
ansamlad förlust	-2 664 439
årets förlust	-8 831
	<b>-2 673 270</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	450 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-3 123 270
	<b>-2 673 270</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

*Handwritten signature and initials:*  
Sundh  
B/C #

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 821 769	4 534 945
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 821 769</b>	<b>4 534 945</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-4 320 119	-12 672 349
Personalkostnader	4	-162 764	-159 471
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-96 322	-84 820
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 579 205</b>	<b>-12 916 640</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>242 564</b>	<b>-8 381 695</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106	1 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-251 501	-339 363
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-251 395</b>	<b>-338 267</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 831</b>	<b>-8 719 962</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 831</b>	<b>-8 719 962</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 831</b>	<b>-8 719 962</b>



## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	15 981 524	15 951 346
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	487 711	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 469 235</b>	<b>15 951 346</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**16 469 235**

**15 951 346**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		348	1 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		390 747	277 031
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>391 095</b>	<b>278 522</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 282 176	2 313 531
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 282 176</b>	<b>2 313 531</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 673 271</b>	<b>2 592 053</b>

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**18 142 506**

**18 543 399**

## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

3 787 200

3 787 200

Fond för yttre underhåll

102 514

6 600 328

**Summa bundet eget kapital**

**3 889 714**

**10 387 528**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-2 664 439

-442 291

Årets resultat

-8 831

-8 719 962

**Summa fritt eget kapital**

**-2 673 270**

**-9 162 253**

**Summa eget kapital**

**1 216 444**

**1 225 275**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

15 842 500

15 950 000

**Summa långfristiga skulder**

**15 842 500**

**15 950 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

345 000

0

Leverantörsskulder

260 847

292 790

Skatteskulder

34 909

17 584

Övriga skulder

153 666

134 359

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

289 140

923 391

**Summa kortfristiga skulder**

**1 083 562**

**1 368 124**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**18 142 506**

**18 543 399**

J. J. J.  
B. J. J.



## 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 %
Byggnadsinventarier	10%

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	16 320 000	15 950 000
	<b>16 320 000</b>	<b>15 950 000</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Månadsavgifter	-3 340 507	-3 068 038
Vatten och värmeavgifter	-1 475 691	-1 466 906
	<b>-4 816 198</b>	<b>-4 534 944</b>

### Not 3 Specifikation externa kostnader

	2017	2016
Tomträttsavgäld	822 672	822 672
Fastighetsskatt	484 281	466 956
Värmeavgifter	1 328 420	1 305 807
Vattenavgifter	147 273	154 925
Elavgifter	41 621	29 121
Renhållningsavgifter	79 144	94 702
Försäkringspremier	88 370	92 380
Kabel-TV	129 739	100 498
Revisionsarvode	30 366	15 057
Redovisningstjänster	36 680	22 869
Bankkostnader	2 953	4 184
Kostnad vattenavräkning	28 119	26 000
Föreningsavg	6 000	6 000
Övr förvaltningskostnader årsmöte	15 008	21 525
Kontorsmaterial	7 204	15 342
Reparation och underhåll löpande	397 528	445 569
Underhåll enligt underhållsplan	549 408	8 884 076
Fastighetsskötsel	93 201	140 446
Trädgårdsskötsel	0	24 219
Snöröjning	32 132	0
	<b>4 320 119</b>	<b>12 672 348</b>

### Not 4 Specifikation personalkostnader

	2017	2016
Arvoden	118 600	116 200
Internrevisor	5 930	5 810
Arbetsgivaravgifter	38 234	37 461
	<b>162 764</b>	<b>159 471</b>



**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ränteintäkter	-106	-1 096
Räntekostnader	242 620	180 363
Pantbrevskostnad	8 775	159 000
	<b>251 289</b>	<b>338 267</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	16 963 981	16 963 981
Inköp	115 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 078 981</b>	<b>16 963 981</b>
Ingående avskrivningar	-1 012 635	-927 815
Årets avskrivningar	-84 822	-84 820
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 097 457</b>	<b>-1 012 635</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 981 524</b>	<b>15 951 346</b>
Taxeringsvärden byggnader	51 257 000	51 257 000
	<b>51 257 000</b>	<b>51 257 000</b>

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Inköp	499 211	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>499 211</b>	
Årets avskrivningar	-11 500	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 500</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>487 711</b>	

*3 ml  
BR*

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

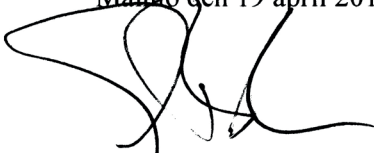
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Lånebelopp 2017-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2016-12-31</b>
Swedbank	1,73	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	1,58	2 150 000	2 150 000
Swedbank	1,40	2 150 000	2 150 000
Swedbank	1,14	2 890 000	3 150 000
Swedbank	2,15	3 000 000	3 000 000
Swedbank	0,907	497 500	0
Avgår kortfristig del		-345 000	0
		<b>15 842 500</b>	<b>15 950 000</b>

Handwritten notes and signatures, including the letters "PR" and a checkmark.

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

Malmö den 19 april 2018



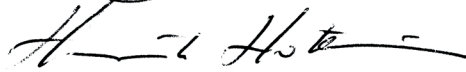
Göran Bolin  
Ordförande



Elisabet Röding



Berndt Jönsson



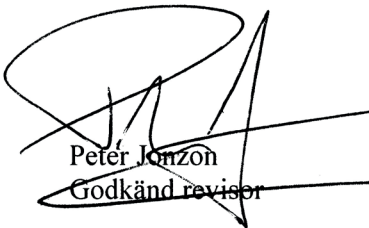
Henrik Hultén



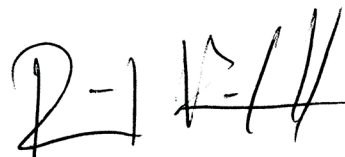
Björn Reuterswärd

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats



Peter Jonzon  
Godkänd revisor



Daniel Fridell  
Revisor