



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tunahus i Lund (745000-1982) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 55: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). Föreningen har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1961 på fastigheterna Reuterdahl 2 och Reuterdahl 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adress är Dag Hammarskjöldsväg 3 och 5 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	39	1 142
2	32	1 972
3	76	5 797
4	56	5 530
	203	14 440

Lokaler, hyresrätt	26	762
Garage	66	
Parkeringsplatser	80	

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 26 april 2016

Jens Ålebring	ordförande	vald till stämman 2017
Marko Dimovski	vice ordförande	vald till stämman 2017
Anna Svensson Melin	sekreterare	vald till stämman 2017
Anna-Carin Bäckman	styrelseledamot	vald till stämman 2018
Annika Sigvardsdotter	styrelseledamot	vald till stämman 2018
Kristina Åkesson	ledamot utsedd av HSB Skåne	

Malin Lundqvist	styrelsesuppleant	vald till stämman 2018
Morgan Persson	styrelsesuppleant	vald till stämman 2017

Av föreningen vald revisor har varit Nils Erik Perming samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.



Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2016, vari 51 röstberättigade medlemmar var närvarande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	elavtal, nät och elkraft
Kraftringen	fjärrvärme
VaSyd	vatten och avlopp
Lunds Renhållningsverk	renhållning
ComHem	kabel-TV
Bredbandsbolaget	bredband, ip-telefoni
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Folksam	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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 7 september 2016 av styrelsen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Omfogning fasad, gavel 3A, asfaltering, byte av portar på två garagelängor.

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

1995	Stammar
2004	Fönster
2008	Ventilation
2012	Tak
2013	Trapphus
2015	Värme

Framtida underhåll

2017	El
2017	Styrsystem värme
2017/2018	Utemiljö

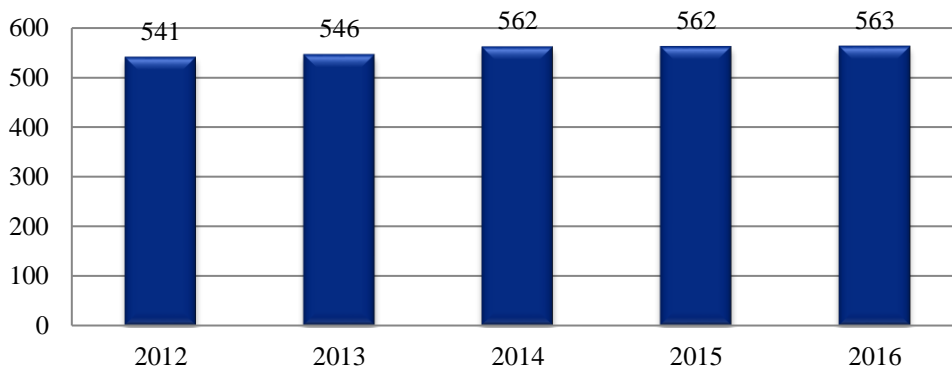


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 563 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 11 875 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 350 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 9 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	325
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	43
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	36
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	332

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 25 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	9 161	9 145	9 144	9 553
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 569	801	818	-455
Eget kapital, tkr	12 037	9 468	8 667	7 849
Taxeringsvärde, tkr	213 191	177 514	177 514	177 514
-varav byggnad, tkr	116 621	110 154	110 154	110 154
Soliditet	45%	38%	34%	31%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	563	562	562	546
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	822	916	1 009	1 103
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	19	26	36	52
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	6%	7%	8%	9%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	98	192	69	68
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	72	187	168	152
Avskrivning/m ² byggnadsyta	22	22	22	13

En snittlägenhet på 71 m² kan förenklat sägas vara belånad med 58 400 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 71 m² belöper en månadsavgift om ca 3 300 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	564 495	0	2 247 019	5 855 512	800 988	9 468 014
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				800 988	-800 988	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 490 000	-1 490 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 093 039	1 093 039		0
Årets resultat					2 569 394	2 569 394
Belopp vid årets utgång	564 495	0	2 643 980	6 259 539	2 569 394	12 037 408



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	6 656 500
Årets resultat	2 569 394
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 490 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 093 039
Summa till stämmans förfogande	8 828 933

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 828 933
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	9 160 919	9 145 181
Övriga rörelseintäkter		451 186	500 301
Summa rörelseintäkter		9 612 105	9 645 482
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-5 133 661	-6 917 195
Övriga externa kostnader	3	-302 075	-252 742
Personalkostnader	4	-1 007 463	-973 358
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-335 904	-335 880
Summa rörelsekostnader		-6 779 103	-8 479 175
Rörelseresultat		2 833 002	1 166 307
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 436	5 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 044	-370 898
Summa finansiella poster		-263 608	-365 319
Resultat efter finansiella poster		2 569 394	800 988
Årets resultat		2 569 394	800 988

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll			
Årets resultat		2 569 394	800 988
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 490 000	-2 926 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 093 039	2 845 536
Över-/underskott efter disposition av underhåll		2 172 433	720 524

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	21 876 317	22 212 221
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		21 876 317	22 212 221
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 876 817	22 212 721
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 170	3 782
Övriga fordringar	7	218 674	233 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	170 974	164 389
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		396 818	401 546
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	2 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 457 669	2 110 816
<i>Summa kassa och bank</i>		2 457 669	2 110 816
Summa omsättningstillgångar		4 854 488	2 512 362
SUMMA TILLGÅNGAR		26 731 305	24 725 083

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		564 495	564 495
Fond för yttre underhåll		2 643 980	2 247 019
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 208 475	2 811 514
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 259 539	5 855 512
Årets resultat		2 569 394	800 988
<i>Summa fritt eget kapital</i>		8 828 933	6 656 500
Summa eget kapital		12 037 408	9 468 014
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	10 525 000	11 875 000
Summa långfristiga skulder		10 525 000	11 875 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 350 000	1 350 000
Leverantörsskulder		1 416 852	690 284
Övriga skulder	13	380 005	401 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 022 039	940 256
Summa kortfristiga skulder		4 168 896	3 382 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 731 305	24 725 083

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 833 002	1 166 307
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		335 904	335 880
		3 168 906	1 502 187
Erhållen ränta		8 602	5 379
Erlagd ränta		-285 624	-371 029
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		2 891 885	1 136 537
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-5 213	-117 568
Ökning/minskning av rörelseskulder		797 408	-180 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 684 079	838 844
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-1 350 000	-1 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 350 000	-1 350 000
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		2 138 195	2 649 351
Likvida medel vid årets slut	15	4 472 274	2 138 195
		2 334 079	-511 156

**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	362 316	359 053
Hysesintäkter övrigt	299 140	303 080
Årsavgifter bostäder	8 130 264	8 118 324
Årsavgifter lokaler	0	4 060
Intäkter pant, överlåtelse	45 199	53 164
Intäkter kabel-TV	307 500	307 500
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	16 500	0
Summa nettoomsättning	9 160 919	9 145 181

2 Driftskostnader	2016	2015
Löpande underhåll	555 294	441 816
Underhåll enligt plan	1 093 039	2 845 536
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	13 632	9 767
Lokalvård, städning	18 600	20 740
Snöröjning	54 557	26 351
El	1 314 014	1 488 859
Uppvärmning	255 872	227 633
Vatten, avlopp	331 278	296 429
Renhållning	235 770	225 192
Kabel-TV, internet	380 132	430 980
Fastighetsförsäkringspremier	119 557	113 864
Fastighetsskatt	309 314	307 469
Uttagsskatt	194 427	175 858
Förvaltningsavtal	258 175	306 701
Summa drift	5 133 661	6 917 195



3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	10 778	0
Kostnader för transportmedel och transporter	2 485	16 671
Kontorsmaterial, tele, porto	10 306	7 319
Internet- /datakommunikation	5 116	4 786
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	20 850	3 500
Externt revisionsarvode	15 900	15 475
Kostnader pant, överlåtelse	56 961	71 718
Övriga förvaltningskostnader	79 439	58 620
Övriga externa tjänster	38 339	7 585
Medlemsavgifter	61 900	61 900
Övriga externa kostnader	0	5 169
Summa övriga externa kostnader	302 075	252 742

4 Personalkostnader	2016	2015
Löner för anställda	637 836	582 048
Arvode styrelsen	107 206	109 470
Övrig lön/ersättning styrelsen	2 114	24 186
Bilersättning	0	100
Övriga ersättningar och förmåner	0	6 676
Pensionskostnader	26 300	29 971
Sociala avgifter	231 318	217 824
Övriga personalkostnader	2 690	3 083
Summa personalkostnader	1 007 463	973 358

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

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2080

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2016-12-31
Ursprunglig byggnad	47 894 840	-26 062 619	-335 904	120år	21 496 317
Ursprunglig mark	380 000				380 000
Byggnader	48 274 840	-26 062 619	-335 904		21 876 317

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader	47 894 840	47 894 840
Ingående anskaffningsvärden mark	380 000	380 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 274 840	48 274 840

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-26 062 619	-25 726 739
Årets avskrivningar	-335 904	-335 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 398 523	-26 062 619

Redovisat värde**21 876 317 22 212 221****Taxeringsvärde****2016-12-31 2015-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	115 000 000	108 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	1 621 000	2 154 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	93 000 000	64 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	3 570 000	3 360 000
Summa taxeringsvärde	213 191 000	177 514 000

Fastighetsbeteckning: Reuter Dahl 2 och Reuter Dahl 4

Byggnads- och värdeår: 1961

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

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**

Förskott	-3 525	225
Skattekonto	36 505	35 031
Skattefordringar	171 089	170 740
Avräkningskonto HSB Skåne	14 605	27 379
Summa övriga fordringar	218 674	233 375

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

Förutbetald va	29 440	25 484
Förutbetald försäkring	119 557	119 557
Förutbetald kabel-tv	18 944	18 908
Upplupna ränteintäkter	3 033	200
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	240
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 974	164 389

**9 Övriga kortfristiga placeringar****2016-12-31 2015-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2017-01-13	2 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar			2 000 000	0

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

Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 457 669	2 110 816
Summa kassa och bank	2 457 669	2 110 816

11 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

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

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SBAB	3,62%	2016-12-05	500 000	0	4 250 000
SE-Banken Bolån	2,65%	2017-05-28	300 000	2 775 000	3 075 000
Stadshypotek	0,95%	2018-06-30	400 000	3 700 000	4 100 000
Stadshypotek	0,99%	2018-09-01	150 000	1 650 000	1 800 000
Swedbank Hyp AB	1,05%	2019-11-25	0	3 750 000	0
			1 350 000	11 875 000	13 225 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till				1 350 000	1 350 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 525 000	11 875 000
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,38%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				5 400 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				5 125 000	

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

Fond för inre underhåll	158 830	200 604
Mervärdesskatt	194 427	175 858
Övriga kortfristiga skulder	26 748	25 067
Utgående värde	380 005	401 529

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

Upplupna semesterlöner	223 484	158 341
Uppl pensionskostnader Fora	2 971	5 752
Förutbetalda månavgifter/hyror	776 037	746 036
Upplupna räntekostnader	3 347	13 927
Beräknat arvode för revision	16 200	16 200
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 022 039	940 256



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

Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	2 457 669	2 110 816
Kortfristiga, likvida placeringar	2 014 605	27 379
Sammanställning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	4 472 274	2 138 195

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

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	24 325 000	24 325 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	24 325 000	24 325 000

.....
ort och datum

.....
Jens Ålebring

.....
Marko Dimovski

.....
Anna Svensson Melin

.....
Anna-Carin Bäckman

.....
Annika Sigvardsdotter

.....
Kristina Åkesson

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....
Nils Erik Perming
Av föreningen vald revisor

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