



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tunahus i Lund (745000-1982) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 56: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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1961 på fastigheterna Reuterdahl 2 och Reuterdahl 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser 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	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2017, varvid 81 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Anna-Carin Bäckman	ordförande, vald till stämman 2018
Marko Dimovski	vice ordförande, vald till stämman 2019
Malin Lundqvist	sekreterare, vald till stämman 2018
Morgan Persson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Annika Sigvardsdotter Wahlgren	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Nils-Henrik Jansson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Kristina Åkesson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Andreas Nord	styrelsesuppleant



Ordinarie ledamot Thomas Jansson har avgått ur styrelsen innan mötet 2017-16. Suppleant Nils-Henrik Jansson har ersatt honom. Styrelsesuppleant Andreas Nord avgick ur styrelsen innan mötet 18-01.

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

Vid årets slut bestod valberedningen av Anders Holst och Theodor Wahlgren med Anders Holst som sammankallande.

Personal

Under året har Ann-Louise Wollbrin varit av föreningen anställd lokalvårdare på deltid samt Celina Wollbrin har varit timanställd. Under året slutade vaktmästaren/vicevärden sin anställning. Motsvarande tjänst köps från HSB Skåne.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Under året har HSB uppdaterat underhållsplanen och utfört besiktning samt lekplatskontroll. Styrelsen har genomfört årlig fastighetsbesiktning 17-09-12 tillsammans med fastighetsskötaren.

Underhåll

Under året har renovering av tegelfogar påbörjats. Arbetet beräknas vara klart sommaren 2018.

Hissar i samtliga trappuppgångar har utretts och avslagits på stämman.

Framtida underhåll

Åtgärd	år
Elstammar	2018
Utemiljö	2019

Övrigt

Nuvarande avtal med vår internetleverantör Bredbandsbolaget är uppsagt och nytt avtal är tecknat med Bahnhof.



Tidigare genomförda större underhåll

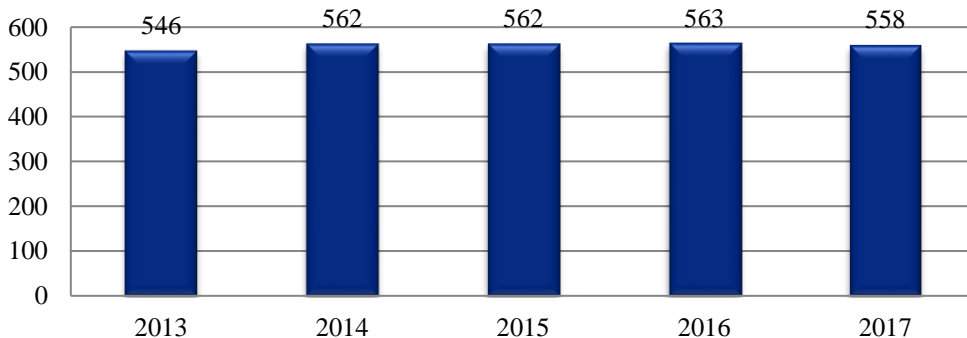
Åtgärd	år
Stammar	1995
Fönster	2004
Ventilation	2008
Tak	2012
Trapphus	2013
Värme	2015

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 558 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 175 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 000 000kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 8 år. I maj löste man lånet på 2 700 000kr i SEB.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	332
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	57
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	46
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	343

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 30 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 28 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. 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	9 222	9 161	9 145	9 144
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 721	2 569	801	818
Eget kapital, tkr	15 759	12 037	9 468	8 667
Taxeringsvärde, tkr	213 191	213 191	177 514	177 514
-varav byggnad, tkr	116 621	116 621	110 154	110 154
Soliditet	62%	45%	38%	34%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	558	563	562	562
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	566	822	916	1 009
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	8	19	26	36
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	4%	6%	7%	8%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	98	98	192	69
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	72	187	168
Avskrivning/m ² byggnadsyta	43	22	22	13

En snittlägenhet på 71 m² kan förenklat sägas vara belånad med 40 200 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	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	564 495	2 643 980	6 259 539	2 569 394	12 037 408
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			2 569 394	-2 569 394	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 490 000	-1 490 000		0
Årets resultat				3 721 405	3 721 405
Belopp vid årets utgång	564 495	4 133 980	7 338 933	3 721 405	15 758 814



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	8 828 933
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 490 000
Årets resultat	3 721 405
Summa till stämmans förfogande	11 060 338

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	11 060 338
-------------------------	------------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	9 222 144	9 160 919
Övriga rörelseintäkter	2	499 202	451 186
Summa rörelseintäkter		9 721 346	9 612 105
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 412 452	-4 040 622
Underhåll enligt plan		0	-1 093 039
Övriga externa kostnader	4	-303 954	-302 075
Personalkostnader	5	-520 569	-1 007 463
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-647 863	-335 904
Summa rörelsekostnader		-5 884 837	-6 779 103
Rörelseresultat		3 836 509	2 833 002
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 026	11 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 129	-275 044
Summa finansiella poster		-115 103	-263 608
Resultat efter finansiella poster		3 721 405	2 569 394
Årets resultat		3 721 405	2 569 394

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	3 721 405	2 569 394
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 490 000	-1 490 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	1 093 039
Över-/underskott efter disposition av underhåll	2 231 405	2 172 433

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	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 228 454	21 876 317
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7	2 593 445	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 821 899	21 876 317
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 822 399	21 876 817
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 480	7 170
Aktuell skattefordran		41 331	171 089
Övriga fordringar	9	140 539	47 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	184 234	170 974
Summa kortfristiga fordringar		370 584	396 818
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	0	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	1 375 621	2 457 669
Summa kassa och bank		1 375 621	2 457 669
Summa omsättningstillgångar		1 746 205	4 854 488
SUMMA TILLGÅNGAR		25 568 604	26 731 305

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		564 495	564 495
Fond för yttre underhåll		4 133 980	2 643 980
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 698 475	3 208 475
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 338 933	6 259 539
Årets resultat		3 721 405	2 569 394
<i>Summa fritt eget kapital</i>		11 060 338	8 828 933
Summa eget kapital		15 758 814	12 037 408
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	7 250 000	10 525 000
Summa långfristiga skulder		7 250 000	10 525 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	925 000	1 350 000
Leverantörsskulder		467 091	1 416 852
Övriga skulder	15	167 738	380 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	999 962	1 022 039
Summa kortfristiga skulder		2 559 791	4 168 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 568 604	26 731 305



NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då detta är första gången föreningen upprättar årsredovisning enligt detta allmänna råd innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket årsredovisningslagen (1995:1554) och inte räknat om jämförelsetalen. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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% - 6,7%

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
Hysesintäkter lokaler	399 888	362 316
Hysesintäkter övrigt	293 480	299 140
Årsavgifter bostäder inkl elabonnemang	8 055 240	8 130 264
Årsavgifter lokaler	4 920	0
Intäkter pant, överlåtelse	49 728	45 199
Intäkter kabel-TV	383 016	307 500
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	35 872	16 500
Summa nettoomsättning	9 222 144	9 160 919
2 Övriga rörelseintäkter	2017	2016
Övriga intäkter, elförbrukning	499 202	451 186
Summa övriga rörelseintäkter	499 202	451 186



3 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	590 536	555 294
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	5 774	13 632
Lokalvård, städning	18 900	18 600
Snöröjning	0	54 557
El	1 261 726	1 314 014
Uppvärmning	241 825	255 872
Vatten, avlopp	353 785	331 278
Renhållning, sophämtning	224 490	235 770
Kabel-TV, internet	385 191	380 132
Fastighetsförsäkringspremier	119 557	119 557
Fastighetsskatt	318 855	309 314
Uttagskatt	118 293	194 427
Förvaltningsavtal	773 520	258 175
Summa drift	4 412 452	4 040 622

4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	0	10 778
Transportmedel, transporter	2 733	2 485
Kontorsmaterial, tele, porto	9 716	10 306
Internet- /datakommunikation	0	5 116
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	21 263	20 850
Externt revisionsarvode	16 338	15 900
Kostnader pant, överlåtelse	68 268	56 961
Övriga förvaltningskostnader	60 853	79 439
Övriga externa tjänster	61 504	38 339
Medlemsavgifter	61 900	61 900
Övriga externa kostnader	1 380	0
Summa övriga externa kostnader	303 954	302 075

5 Personalkostnader	2017	2016
Löner för anställda	248 173	637 836
Arvode styrelsen	118 720	107 206
Övrig lön/ersättning styrelsen	10 976	2 114
Revisionsarvode	4 480	0
Övriga ersättningar och förmåner	1 120	0
Pensionskostnader	15 928	26 300
Sociala avgifter	119 826	231 318
Övriga personalkostnader	1 345	2 690
Summa personalkostnader	520 569	1 007 463

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

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2080

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period 120år	Redov värde 2017-12-31
Ursp. byggnad (komp. indelad)	47 894 840	-26 398 523	-647 863		20 848 454
Ursprunglig mark	380 000				380 000
Byggnader	48 274 840	-26 398 523	-647 863		21 228 454

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar				-26 398 523	-26 062 619
Årets avskrivningar				-647 863	-335 904
Utgående ackumulerade avskrivningar				-27 046 386	-26 398 523

Redovisat värde

21 228 454 **21 876 317**

Taxeringsvärde

2017-12-31 **2016-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	115 000 000	115 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	1 621 000	1 621 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	3 570 000	3 570 000
Summa taxeringsvärde	213 191 000	213 191 000

Fastighetsbeteckning: Reuter Dahl 2 och Reuter Dahl 4

Byggnads- och värdeår: 1961

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 17.

7 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar **2017-12-31** **2016-12-31**

Belopp vid årets början	0	0
Pågående arbeten fastigheter	2 593 445	0
Omklassificeringar m.m.	0	0
Utgående redovisat värde	2 593 445	0

Pågående nyanläggning avser fasadrenovering. Total utgift beräknas bli 8 500 000kr och arbetet beräknas vara klart 2018.

I summan ingår även arkitektkostnad avseende utemiljön med ca 100 000kr.

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav **2017-12-31** **2016-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

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

Förskott	0	-3 525
Skattekonto	36 507	36 505
Avräkningskonto HSB Skåne	104 032	14 605
Summa övriga fordringar	140 539	47 585

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

Förutbetald va		33 000	29 440
Förutbetald försäkring		129 122	119 557
Förutbetald kabel-tv		19 323	18 944
Förutbetalda sociala kostnader		2 789	0
Upplupna ränteintäkter		0	3 033
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		184 234	170 974

11 Övriga kortfristiga placeringar **2017-12-31** **2016-12-31**

Placeringskonto HSB Skåne		0	2 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar		0	2 000 000

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

Sparbanken Skåne transaktionskonto		1 375 621	2 457 669
Summa kassa och bank		1 375 621	2 457 669

13 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

14 Skulder till kreditinstitut **2017-12-31** **2016-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SE-Banken Bolån	2,65%	2017-05-28	2 775 000	0	2 775 000
Stadshypotek	0,95%	2018-06-30	400 000	3 300 000	3 700 000
Stadshypotek	0,99%	2018-09-01	150 000	1 500 000	1 650 000
Swedbank Hyp AB	1,05%	2019-11-25	375 000	3 375 000	3 750 000
			3 700 000	8 175 000	11 875 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till		925 000		
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		7 250 000		10 525 000

Genomsnittsränta vid årets utgång		1,00%		
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till		3 700 000		
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till		3 550 000		

De två lånen i Stadshypotek ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga.

15 Övriga kortfristiga skulder **2017-12-31** **2016-12-31**

Fond för inre underhåll		157 217	158 830
Mervärdesskatt		0	194 427
Övriga kortfristiga skulder		10 521	26 748
Utgående värde		167 738	380 005



16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2017-12-31** **2016-12-31**

Upplupna semesterlöner	36 846	223 484
Uppl pensionskostnader Fora	0	2 971
Upplupen el	132 186	0
Upplupen värme	28 488	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	785 947	776 037
Upplupna räntekostnader	295	3 347
Beräknat arvode för revision	16 200	16 200
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	999 962	1 022 039

17 Ställda säkerheter **2017-12-31** **2016-12-31**

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	24 325 000	24 325 000
Varav obelånade	8 878 800	0
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	15 446 200	24 325 000

.....
ort och datum

.....
Anna-Carin Bäckman

.....
Marko Dimovski

.....
Malin Lundqvist

.....
Morgan Persson

.....
Annika Sigvardsdotter Wahlgren

.....
Nils-Henrik Jansson

.....
Kristina Åkesson

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....
Nils Erik Perming
Föreningsvald revisor

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