

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf SBC Höllviken, 716406-2825, med säte i Höllviken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen SBC Höllviken har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-14. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1998-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2011-07-04 hos Bolagsverket.

Grundfakta om fastigheten

Föreningen har 1998-11-19 förvärvat fastigheten Vellinge Höllviken 8:227 från Vellinge Kommun. Genom särskilt tecknat avtal har PEAB på totalentreprenad uppfört två flerbostadshus i två våningar, ett flerbostadshus i fem våningar samt ett radhus i två plan med totalt 20 lägenheter ned skyddsrum, förråd och sophus. Totalt bostadsyta (BOA) uppgår till 2 172 kvm fördelat på 1 st lägenhet om 5 rok, 9 st lägenheter om 4 rok, 9 st lägenheter om 3 rok och 1 st lägenhet om 2 rok. Inflyttning skedde under år 1999. Fastighetens värdeår är 1999.

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggning, Höllviken ga:17, Appelins samfällighetsförening, som förvaltar kommunikationsytor som upplåtits av Höllviken s:128. Deltagande fastigheter i ga:17 är förutom föreningens fastighet Vellinge Höllviken 8:228.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-23 haft följande sammansättning:

Bertil Nilsson	Ledamot, ordförande
Marika Cederberg	Ledamot, sekreterare
Helen Sellman	Ledamot
Bo Lövgren	Ledamot
Jütte Ekström	Ledamot (avgått 2015-05-26)
Kenneth Bondesson	Suppleant

Revisorer

EY, huvudansvarig revisor Erik Mauritzson

Valberedning

Gunilla Uhlemann Sammankallande
Filipe Dias

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden. För styrelsen finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Skåne.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Adbus, Lund.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade under hösten om oförändrade årsavgifter för 2017.

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske årligen med lägst 0,3% av taxeringsvärdet. Fonderade medel avser att bidra till yttre underhåll av byggnaderna.

Teknisk förvaltning

Föreningen har följande avtal

Gröna Sezzan	grönytor
Kone AB	hissar, larm och service
Inspecta Sweden AB	hissar, besiktning
Ljungens Städ KB	trappstädning
Hr Björkmans Entrémattor	entrémattor
Ing. byrån Lars Hansson	värme, ventilation, reglerutrustning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsstämman 23 maj 2016 utökades styrelsen till 5 (3) ledamöter och oförändrat 1 suppleant, Nyval skedde av 4 ledamöter medan 2 omvaldes. Ledamoten Jütte Ekström avgick på egen begäran 2016-05-26. Styrelsen har efter stämman gjort en fullständig genomgång av befintliga avtal och därvid omförhandlat ett antal av dessa. Vidare har av föreningen arkiverade handlingar och ritningar genomgått och i den mån det varit möjligt också systematiserats. Genomgången visar på ett antal brister i arkivrutinerna. Vi har påbörjat arbetet med att framtaga en underhållsplan. Som underlag har med hjälp av konsult verkställts en konditionsbesiktning av huskropparna. Spolning och rensning har skett av vissa stamledningar samt samtliga dagvattenbrunnar och stuprör. Sammantaget har kostnaderna för löpande underhåll ökat medan planerat underhåll endast utförts i begränsad omfattning i avvaktan på att en underhållsplan framtagits. De närmst följande åren kommer planerat underhåll att utföras i betydligt större omfattning, vilket framgår av prognosen nedan.

Under året har föreningen utvecklat en hemsida och påbörjat att informera via e-post för att dels kunna informera snabbare och oftare och del minska det administrativa arbetet. Det är önskvärt att fler av våra medlemmar i framtiden använder sig av den nya tekniken vid all kommunikation till och från föreningen. Vi har emellertid under året producerat och delat ut ett stort antal av informationsbladet Appelinaren.

Under hösten utfördes obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemen i samtliga huskroppar enligt BFS 2011:16, OVK 1 med resultatet Ej godkänd. Besiktning ska ske vart tredje år för radhuslägenheterna och vart sjätte år för flerbostadslägenheterna. Den under 2016 företagna besiktningen skulle ha gjorts år 2014.

Efter att berörda bostadsrättshavare åtgärdat påtalade brister i OVK besiktningen har emellertid samtliga system i början av 2017 erhållit resultatet Godkänd.

Under årets sista månader ansöts lägenheterna till bredband via fiberoptisk kabel. Anslutningen har skett till en konverter, som installerats i alla lägenheter. Härifrån har sedan varje bostadsrättshavare att på egen bekostnad teckna avtal med tjänsteleverantör avseende internetuppkoppling, IP-telefoni och TV-mottagning efter eget önskemål. Som en konsekvens av nämnda anslutning och med beaktning av de begränsningar systemet hade, har styrelsen avslutat avtalet om kabel-TV med Canal Digital på slutdagen 2016-12-31. Den totala investeringskostnaden uppgår till 214 000 kr inkl. moms.

Medlemsinformation

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare.

Under året har 3 lägenheter bytt ägare	
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början:	25
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret:	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret:	4
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut:	24

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	<i>Belopp i kr</i> 2013
Nettoomsättning tkr	1 602	1 602	1 602	1 602
Resultat efter finansiella poster tkr	58	-230	-330	-32
Soliditet, %	53	52	52	52
Årsavgifter / kvm	737	737	737	737
Lån / kvm	7 008	7 100	7 211	7 251
Kapitalkostnader / kvm	129	135	321	390

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition enl föregående stämma	Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser	17 793 380			17 793 380
Fond för yttre underhåll	-		-285 402	285 402
Balanserad vinst eller förlust	-556 867		55 798	-612 665
Årets resultat	58 229	58 229	229 604	-229 604
	17 294 742	58 229	-	17 236 513

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-556 867
årets resultat	58 229
Totalt	-498 638
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	-450 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll	84 660
balanseras i ny räkning	-863 978

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 601 652	1 601 652
Övriga rörelseintäkter		265	9 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 601 917	1 611 252
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-721 784	-1 046 462
Övriga externa kostnader	4	-139 441	-115 971
Personalkostnader	5	-43 860	-29 934
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-358 011	-358 011
Summa rörelsekostnader		-1 263 096	-1 550 378
Rörelseresultat		338 821	60 874
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		399	3 816
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 991	-294 294
Summa finansiella poster		-280 592	-290 478
Resultat efter finansiella poster		58 229	-229 604
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		58 229	-229 604
Skatter			
Årets resultat		58 229	-229 604

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	31 241 441	31 599 452
Inventarier, verktyg och installationer	8	213 750	-
Summa materiella anläggningstillgångar		31 455 191	31 599 452
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		31 457 191	31 601 452
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 274	38 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 467	300
Summa kortfristiga fordringar		27 741	38 398
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 311 129	1 289 678
Summa kassa och bank		1 311 129	1 289 678
Summa omsättningstillgångar		1 338 870	1 328 076
SUMMA TILLGÅNGAR		32 796 061	32 929 528

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 793 380	17 793 380
Fond för yttre underhåll		-	285 402
Summa bundet eget kapital		17 793 380	18 078 782
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-556 867	-612 665
Årets resultat		58 229	-229 604
Summa fritt eget kapital		-498 638	-842 269
Summa eget kapital		17 294 742	17 236 513
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 221 791	15 421 791
Summa långfristiga skulder		15 221 791	15 421 791
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		38 422	67 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 106	203 540
Summa kortfristiga skulder		279 528	271 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 796 061	32 929 528

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10(K2-rådet) Årsredovisning i mindre ekonomisk förening.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNR 2003:4)

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar:	År
-Byggnader	100
-Tak	20
-Markanläggningar	20

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	1 601 652	1 601 639
Öresutjämning	-	13
	1 601 652	1 601 652

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-	61 094
Fastighetsskötsel gård beställning	-	16 538
Trädgårdsskötsel	60 068	-
Städning	21 160	20 465
Entrémattor	7 406	6 186
Hissbesiktning	4 873	4 741
Gård	1 856	925
Serviceavtal	12 633	11 755
Förbrukningsmaterial	-	2 529
Reparationer	120 266	93 356
OVK	15 000	-
Underhåll	84 660	452 692
El	221 892	216 971
Vatten	78 972	69 997
Renhållning	17 551	14 711
Försäkring	24 527	24 146
Kabel-TV	25 560	25 496
Fastighetsskatt	25 360	24 860
	721 784	1 046 462

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Kontorsmaterial	1 804	2 093
Telefoni	7 693	6 937
Föreningskostnader	3 072	3 223
Styrelsekostnader	820	149
Extern revisor	10 625	11 875
Förvaltningskostnader	51 865	44 988
Konsultarvode	57 499	42 496
Bankkostnader	1 853	-
Bostadsrätterna	4 210	4 210
Summa	139 441	115 971

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode	33 000	24 750
Sociala avgifter	10 860	5 184
	43 860	29 934

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och mark	345 648	345 648
Fastighetsförbättringar	5 688	5 688
Markanläggningar	6 675	6 675
Summa	358 011	358 011

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 908 950	33 908 950
	33 908 950	33 908 950
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 309 499	-1 951 488
-Årets avskrivning enligt plan	-358 011	-358 011
	-2 667 510	-2 309 499
Redovisat värde vid årets slut	31 241 440	31 599 451
I redovisat värde ingår mark med	2 443 200	2 443 200
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	25 000 000	24 800 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	8 600 000
Totalt taxeringsvärde	36 800 000	33 400 000

Not 8 Installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		-
-Fiber	213 750	
Vid årets slut	213 750	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	213 750	-

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2016-12-31	2015-12-31
Nordea	2,25	2019-08-21	6 820 000	6 900 000
Nordea	1,65	2017-08-16	5 320 000	5 400 000
Nordea	0,686		3 081 791	3 121 791
			15 221 791	15 421 791
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut			-160 000	-240 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
	28 000 000	28 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter att berörda bostadsrättshavare åtgärdat påtalade brister i OVK besiktningen har emellertid samtliga system i början av 2017 erhållit resultatet Godkänd.

Underskrifter

Höllviken den / - 2017

Bertil Nilsson
Styrelseordförande

Marika Cederberg
Ledamot

Bo Lövgren
Ledamot

Helen Sellman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Fr o m årsredovisningen för 2014 infördes det så kallade K-regelverket, vilket fick stor inverkan på avskrivningsreglerna för byggnader så tillvida att den för bostadsrättsföreningar tidigare helt dominerande progressiva metoden inte längre ansågs tillåten. Härigenom påverkades det redovisade resultatet enligt resultaträkningen markant.

Det som i fortsättningen blir viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när de normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligen kallat kassaflöde. Kassaflödet skall räcka till det framtida underhållet. Man brukar säga att om föreningen har ett kassaflöde som överstiger avsättningsbehovet enligt underhållsplan har föreningen rätt nivå på årsavgiften. Föreningens kassaflöde framgår av flerårsöversikten. Nedan finns prognos avseende kassaflöde och underhåll för den kommande femårsperioden samt utfört underhåll till och med år 2016.

Prognos kassaflöde och underhåll 2017-2021

Beskrivning/År	2017	2018	2019	2020	2021
Likvida medel vid årets början	1 311	1 364	1 403	1 717	1 611
<i>Kassaflöde före planerat underhåll och amortering</i>	612	599	574	505	490
Planerat underhåll	-400	-400	-100	-450	-100
Amortering	-160	-160	-160	-160	-160
Årets kassaflöde	52	39	314	-105	230
Likvida medel vid årets slut	1 364	1 403	1 717	1 611	1 841

Sammanställning utfört underhåll t o m 2016

År	Hus nr	Belopp	Underhållsåtgärd
2004	2	52 500	Vattenreningsfilter Aqua
2004	alla	133 500	Byasten lagda på gångarna
2005	alla	324 750	Målning vita fasader
2006	2,4,6	120 150	Målning träväggar
2007	8	125 000	Åtgärder mjukfogar
2011	8	31 250	Tak
2014	2,4,6	446 040	Målning bruna fasader
2015	alla	386 431	Målning grå fasader
2015	8	40 557	Byte del av mjukfog sydväst
2015	alla	7 204	Kabel-TV
2015	8	18 500	Porttelefon
2016	8	36 750	Fasadtvätt
2016	2, 8	22 963	Spolning stamledningar
2016	8	14 910	Byte inspektionslucka tak
2016	2, 8	10 037	Luftspalt nedre del av putsfasader