

Valberedning

Haakon Leffler
Thomas Löfqvist
Pia Stael von Holstein

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GYLLENKROK 1	1993	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

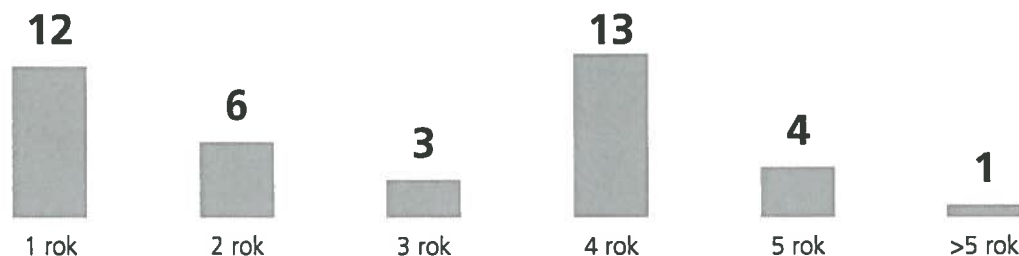
Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 640 m², varav 3 485 m² utgör lägenhetsyta och 155 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisörsalong	120 m ²	2017-06-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

LW
AM
2B
Sida 2 av 16

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av taket	2015 - 2016	Ommålningen av taket påbörjades
Rökluckor samtliga trappuppgångar	2014	Installation av motordrivna rökluckor
Rensning av ventilationskanaler	2014	
Lagning av puts och ommålning av torn	2014	
Renovering av källaren	2014 - 2016	Uppsättning av hydraulisk kalkputs på väggarna påbörjad
Lagning och målning av fasad samt portinfattning	2014	Fasad mot gatan
Byte av fönster i lokalen	2013	nya fönster i lokalen, för bättre inomhusmiljö samt mer effektiv energianvändning
Stamspolning	2013	Stamspolning genomförd
Ommålning av blyglasfönster	2013	Ommålning av blyglasfönster i 7B
Kabeltv installerat	2013	Kabeltv, grundutbud från Comhem installerat
OVK besiktning	2013	Obligatorisk ventilations kontroll OVK genomförd
Underhåll målning balkonger mot gården	2012	
Blästring och målning franska balkonger	2012	
Värmeslinga hängränna Svanegatan 7A	2012	Värmeslinga som aktiveras automatiskt för att förhindra vattenskada maa issprängning
Inköp mangel	2011 - 2013	
Inköp tvättmaskin	2011 - 2013	
Ny puts trappnergångar	2011 - 2015	
Ny puts utmed burspråk Svanegatan, Gyllenkrok	2011 - 2015	
Delar av plåttak bytt och omputsade fogar	2011 - 2015	
Inköp av ny torktumlare	2010	
Tvätt av fasad	2010	
Kakling av delar av källaren	2010	
Målning portaler	2010	
Installation ljusrelä i tvättstugor	2010	
Flytt av dörr till hisschakt	2010	
Målning portaler	2009	
Element	2009	Svaneg. 7A-B & Gyllenkroks allé 1
Terass	2008 - 2009	Byte av termostater Golv och handledare samt infst.skyddsglas
Ventilationsfläktar & sugdon	2008 - 2009	
Dränering & inst. av pump	2008	Svanegatan 7A-B
Porttelefoner	2007	
Trapphus	2007	
Byte samtliga låscylindrar	2007	Målning Svanegatan 7A
Vind	2007	Till kopieringskyddade nycklar
Ny fjärrvärmeanläggning	2007 - 2008	Nytt förråd 7A
Renovering av hiss	2007	
Nya Balkonger	2005 - 2006	Svanegatan 7B
Bredband	2005	Ny takbalkong
Gården	2005	Installation av bredband
Omputsning fasad	2004	Ny markbeläggning och uteplats
Dränering & inst. av pump	2004	Innergård
Målning av trappuppgång	2004 - 2005	Gården
Renovering av hiss	2004	Svanegatan 7B
Renovering av hissmaskineri	2004	Gyllenkroksallé 1
Dränering	2004	Svanegatan 7B
Omputsning av fasad	2001 - 2002	Dränering av gården
		Övre delen

Renovering av balkonger	2001 - 2002	
Målning av taket	2001	
Elstambyte	1985 - 1986	
Rörstambyte	1985 - 1986	
Omläggning av tak	1985 - 1986	
Nyinstallation hiss	1985 - 1986	Svanegatan 7B

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning av tak	2016	Ommålning enligt underhållsplan
Uppfräschning av gården	2016	borttagning av gräsmatta
Uppfräschning av tvättstugorna	2016	ommålning
Renovering av källaren	2016	putsning, lagning av skador

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

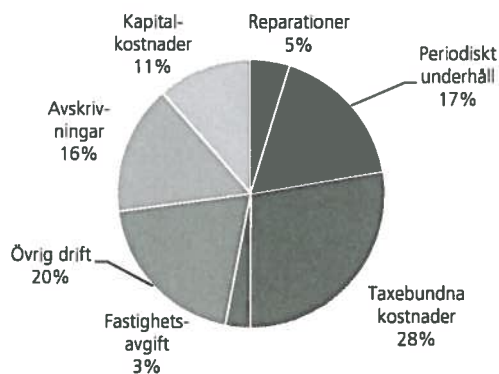
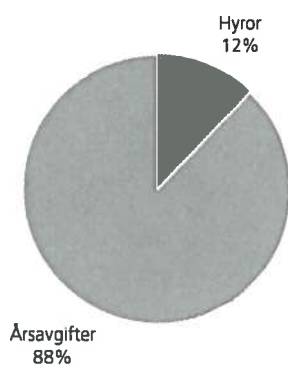
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Föreningens medlemmar
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klottersanering	Klottrets Fiende Nr:1
Service fjärrvärmeanläggning	Lunds energi
Städning	FastighetsTeamet AB
Fastighetsskötsel	FastighetsTeamet AB
Digital TV	Comhem AB
Trädgårdsskötsel	FastighetsTeamet AB

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 396 267	1 373 445
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 179 921	2 183 415
Finansiella intäkter	590	2 959
Minskning kortfristiga fordringar	0	141 097
Ökning av kortfristiga skulder	5 532	0
	2 186 043	2 327 471
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 663 159	1 509 343
Finansiella kostnader	262 823	349 031
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	135 769
Ökning av kortfristiga fordringar	16 345	0
Minskning av långfristiga skulder	57 900	44 475
Minskning av kortfristiga skulder	0	266 031
	2 000 227	2 304 649
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 582 083	1 396 267
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	185 815	22 822

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials: LW, AH, RB, 2B

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under 2015 fortsatte underhållet av fastigheten enligt underhållsplanen.

Avtalet när det gäller skötsel av fastigheten och gården har gjort det enklare att arbeta preventivt med fastighetsfrågor och lett till lägre kostnader.

Efter varje styrelsemöte har ett nyhetsbrev skrivits och delats ut vilket styrelsen hoppas har kommit att bli en god kommunikationskanal och bidragit till ökad informationsspridning vilket medlemmarna efterfrågat.

Som en del i föreningens systematiska brandskyddsarbete delades brandvarnare ut till samtliga medlemmar inför julhelgen.

Föreningen genomförde traditionsenligt 2 städdagar, en om våren och en om hösten. I slutet av sommaren arrangerades den traditionsenliga kräftsivan med god uppslutning och i december en som vanligt mycket välbesökt tändning av julgranen med tillhörande glögg och pepparkakor.

Under året påbörjades ommålningen av taket. Ommålningen av taket innebär en stor kostnad och kommer därför att ske uppdelat på minst 3 år. Uppfräschningen av källaren fortsatte. Belysningen av gården åtgärdades så att samtliga lampor lyser.

Styrelsen genomförde under året 10 styrelsemöten, 9 ordinarie och 1 extra. Årets föreningsstämma genomfördes den 21 maj i Katedralskolans personalmatsal med god uppslutning.

Hanteringen av stämmobeslutet att undersöka möjligheten till en försäljning av råvinden i 7A fortsatte under året. Aktuell status i projektet kommer att redovisas på föreningsstämman 2016.

Styrelsen ser positivt på framtiden och föreningens ekonomi bedöms vara fortsatt god.

Händelser efter året

Ommålningen av taket fortsätter. Uppfräschningen av källaren fortsätter. Tvättstugorna kommer att målas och torkskåp bytas ut. Digital bokning av tvättstugorna kommer att införas. Gården kommer att fräschas upp, bla gräsmattan kommer att tas bort.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 11 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	549	541	541	525
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 195	2 197	2 198	2 176
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 399	3 416	3 428	3 440
Elkostnad/m ² totalyta	16	13	18	23
Värmekostnad/m ² totalyta	126	106	129	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	16	17	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	96	111	119
Soliditet (%)	43	43	42	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-101	-21	73	-408
Nettoomsättning (tkr)	2 178	2 150	2 150	2 092

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 485 m² bostäder och 155 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-100 835
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 022 181
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 660
summa balanserat resultat	-2 373 676

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

400 912
-1 972 764

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 178 047	2 149 800
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 874	33 615
Summa rörelseintäkter		2 179 921	2 183 415
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 515 528	-1 379 245
Övriga externa kostnader	Not 4	-97 624	-83 534
Personalkostnader	Not 5	-50 007	-46 564
Avskrivningar	Not 6	-355 363	-349 424
Summa rörelsekostnader		-2 018 523	-1 858 767
RÖRELSERESULTAT		161 398	324 648
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		590	2 959
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 823	-349 031
Summa finansiella poster		-262 233	-346 072
ÅRETS RESULTAT		-100 835	-21 423

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	19 556 025	19 904 350
Maskiner och inventarier Not 8	37 539	44 577
Summa materiella anläggningstillgångar	19 593 564	19 948 927
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	19 596 364	19 951 727
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	5 560	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 239 169	1 040 522
Summa kortfristiga fordringar	1 244 729	1 040 522
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	429 944	431 990
Summa kassa och bank	429 944	431 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 674 673	1 472 512
SUMMA TILLGÅNGAR	21 271 036	21 424 239

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 223 871	9 223 871
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 918 472	2 336 544
Summa bundet eget kapital		12 142 343	11 560 415
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 935 377	-2 332 026
Årets resultat		-100 835	-21 423
Summa fritt eget kapital		-3 036 212	-2 353 449
SUMMA EGET KAPITAL		9 106 131	9 206 965
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	11 787 725	11 863 525
Summa långfristiga skulder		11 787 725	11 863 525
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	57 900	40 000
Leverantörsskulder		122 231	86 743
Skatteskulder		3 874	5 742
Övriga skulder		21 348	21 084
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	171 828	200 180
Summa kortfristiga skulder		377 181	353 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 271 036	21 424 239
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	20 000 000	20 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	90år	90år
Fastighetsförbättringar	20år, 111år	20år, 111år
Yttre anläggningar	20år	20år
Standardförbättringar	15år	15år
Värme/kylanläggning	15år	15år
Hissanläggning	20år	20år
Ventilation	20år	20år
Porttelefon	10år	10år
Bredband	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tvättstugeutrustning	10år	10år
Trädgård	20år	20år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 912 269	1 883 742
	Hyror lokaler	263 371	263 664
	Bredbandsintäkter	2 400	2 400
	Öresutjämning	6	-6
		2 178 047	2 149 800
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	1 874	33 615
		1 874	33 615

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	99 699	91 977
	Fastighetsskötsel beställning	23 902	7 932
	Snöröjning/sandning	0	2 216
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 725
	Hissbesiktning	2 123	2 053
	Gemensamma utrymmen	1 548	0
	Gård	2 491	1 566
	Serviceavtal	22 562	22 265
	Förbrukningsmateriel	617	7 407
	Brandskydd	7 833	0
		160 775	150 141
	Reparationer		
	Lokaler	0	9 204
	Tvättstuga	0	105
	Sophantering/återvinning	0	4 635
	Källare	0	788
	Entré/trapphus	4 223	1 102
	Lås	784	661
	Installationer	6 349	0
	VVS	2 333	6 325
	Värmeanläggning/undercentral	10 230	15 600
	Elinstallationer	0	2 044
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 529
	Hiss	55 474	25 539
	Fönster	19 963	1 050
	Garage/parkering	5 933	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 431	10 236
		107 720	79 816
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	197 250
	Gemensamma utrymmen	3 350	0
	Källare	1 847	0
	Entré/trapphus	196	0
	Installationer	14 269	0
	VVS	0	44 083
	Ventilation	0	84 860
	Tak	381 250	0
	Fönster	0	5 075
		400 912	331 268
	Taxebundna kostnader		
	El	58 686	48 112
	Värme	458 093	384 694
	Vatten	56 489	59 674
	Sophämtning/renhållning	59 506	56 042
		632 774	548 522
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 739	70 818
	Kabel-TV	31 272	39 085
	Bredband	72 540	90 812
		143 551	200 715
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 797	68 783
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 515 528	1 379 245

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Hysesförluster	0	1
	Övriga förluster	0	5 065
	Revisionsarvode extern revisor	17 214	-11 340
	Föreningskostnader	12 192	2 710
	Styrelseomkostnader	0	8 418
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 100
	Förvaltningsarvode	60 986	59 464
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 038
	Administration	2 253	4 118
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	9 960
		97 624	83 534

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 100	36 400
	Sociala kostnader	10 907	10 164
		50 007	46 564

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	169 525	169 525
	Förbättringar	172 998	167 059
	Markanläggning	5 802	5 802
	Maskiner	7 038	7 038
		355 363	349 424

AH ~~AB~~ LW
AB

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 322 376	24 962 419
	Nyanskaffningar	0	359 957
	Utgående anskaffningsvärde	25 322 376	25 322 376
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 418 026	-5 075 641
	Årets avskrivningar enligt plan	-348 325	-342 385
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 766 351	-5 418 026
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 556 025	19 904 350
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 801 187	5 801 187
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 729 000	29 729 000
	Taxeringsvärde mark	20 403 000	20 403 000
		50 132 000	50 132 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 000 000	48 000 000
	Lokaler	2 132 000	2 132 000
		50 132 000	50 132 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	76 995	76 995
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	76 995	76 995
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 418	-25 379
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 038	-7 038
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-39 456	-32 417
	Redovisat restvärde vid årets slut	37 539	44 578
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	60 463	60 463
	Skattekonto	15 872	15 782
	Klientmedel hos SBC	1 152 139	964 277
	Fordringar	10 695	0
		1 239 169	1 040 522

Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	EGET KAPITAL			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
	7 146 546	0	0	7 146 546
	2 077 325	0	0	2 077 325
	2 918 472	250 660	331 268	2 336 544
	12 142 343	250 660	331 268	11 560 415
Fritt eget kapital				
	-2 935 377	-250 660	-352 691	-2 332 026
	-100 835	-100 834	21 423	-21 423
	-3 036 212	-351 494	-331 268	-2 353 449
	9 106 131	-100 834	0	9 206 965

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	2 336 544	2 099 884
	Reservering enligt stadgar	250 660	250 660
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	331 268	-14 000
	Vid årets slut	2 918 472	2 336 544

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	2,850 %	2 000 000	2 000 000	2016-03-30
	Handelsbanken	2,050 %	1 767 625	1 785 525	2017-09-01
	SBAB	3,860 %	3 300 000	3 340 000	2017-03-03
	Handelsbanken	1,350 %	2 988 000	2 988 000	2016-02-01
	Handelsbanken	1,150 %	1 790 000	1 790 000	2016-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		11 845 625	11 903 525	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-57 900	-40 000	
			11 787 725	11 863 525	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 556 125 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	10 998	54 120
	Förutbetalda avgifter och hyror	160 830	146 060
		171 828	200 180

Styrelsens underskrifter

LUND den 17/4 2016



Paul Kenneth Andersson
Ledamot



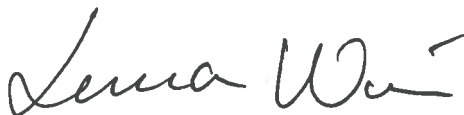
Karin Lovisa Kristina Brännstedt
Ledamot



Alberto Herrera
Ledamot



Lars Ingemar Morwing
Ledamot



Lena Maria Woin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor