

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Arenatoppen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Klosterbacken GA:1. Föreningens andel är 46 procent. Samfälligheten förvaltar garage och utemiljö. Föreningen är även medlem i samfälligheten GA:2 som förvaltar Finalgatan, föreningens andel är 17%.

Styrelsen

Göran Orup	Ordförande
Christer Hellström	Vice ordförande
Eva Sigvaldsdotter	Ledamot
Kristina Swerlander	Ledamot
Hedi Younis	Ledamot
Elsa Christersson	Suppleant
Håkan Sundblad	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Elsa Christersson, Göran Orup, Eva Sigvaldsdotter, Håkan Sundblad och Hedi Younis.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Johansson Ordinarie Extern BoRevision, avgått under året
Afrodita Christea Suppleant Extern BoRevision

Valberedning

Marie-Louise Hagström Remnéus Sammankallande
Anders Hallin
Dan Hellström
Peter Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KLOSTERBACKEN 7	2015	LUND

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 1 flerbostadshus.

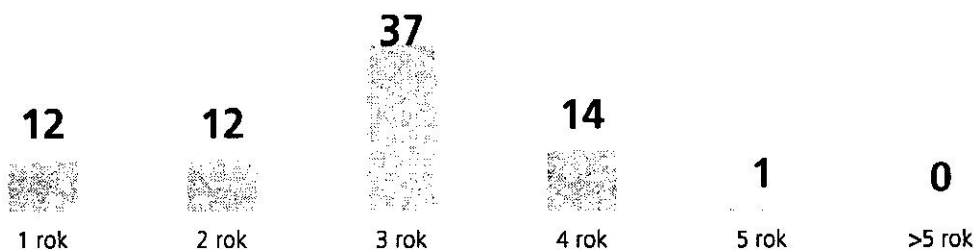
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 955 m², varav 6 291 m² utgör lägenhetsyta och 1 664 m² utgör lokalyta, varav 1 050 m² avser garage.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gym	562 m ²	2026-08-15
Outhyrt	52 m ²	

Gemensamhetsutrymmen

Klosterbacken GA:1
Garage

H.H. H.Y. H.S. H.L.

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

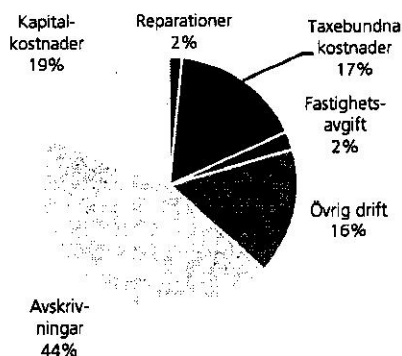
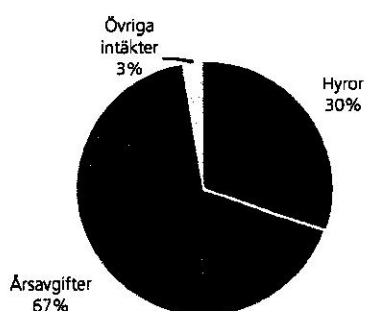
Avtal	Leverantör
SBC	HSB from 2018-01-01

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 988 899	3 671 086
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 532 137	3 719 083
Finansiella intäkter	10 018	0
Minskning kortfristiga fordringar	1 673 981	0
Medlemsinsatser	0	113 843 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	7 976 376
	7 216 136	125 538 459
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 775 288	1 004 630
Finansiella kostnader	904 538	708 453
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	38 373 000
Minskning av långfristiga skulder	48 929	79 387 234
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 747 329
Minskning av kortfristiga skulder	1 853 919	0
	4 582 674	127 220 646
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 622 361	1 988 899
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 633 462	-1 682 188

*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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten notes:
QA
Hy
ES
gr

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	589	592
Hyror/m ² hyresrättsyta	746	1 816
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 255	11 271
Elkostnad/m ² totalyta	19	13
Värmekostnad/m ² totalyta	54	30
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	6
Kapitalkostnader/m ² totalyta	114	89
Soliditet (%)	68	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	750	421
Nettoomsättning (tkr)	5 425	3 694

Ytutpgifter enligt taxeringsbesked, 6 291 m² bostäder och 1 664 m² lokaler, varav 1 050 m² avser garage.

Föreningens resultat för 2016 speglar perioden 1 april till 31 december vilket innebär att nyckeltalen kan vara missvisande.

OH
HY
G
S
go

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	109 825 416	0	0	109 825 416
Upplåtelseavgifter	89 857 584	0	0	89 857 584
Fond för yttre underhåll	420 168	206 250	0	213 918
S:a bundet eget kapital	200 103 168	206 250	0	199 896 918
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	56 496	-206 250	421 416	-158 670
Årets resultat	749 550	749 550	-421 416	421 416
S:a fritt eget kapital	806 045	543 300	0	262 746
S:a eget kapital	200 909 213	749 550	0	200 159 664

Resultatdisposition

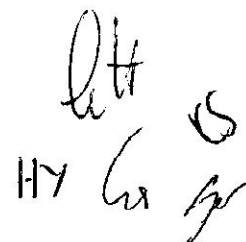
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	749 550
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	262 746
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 250
summa balanserat resultat	806 046

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

806 046

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



 OH
 HY
 GS
 SP

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTAKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 408 305	3 694 085
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 832	24 998
Summa rörelseintäkter		5 532 137	3 719 083
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 453 308	-792 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 609	-135 807
Personalkostnader	Not 6	-141 370	-76 074
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 112 780	-1 584 585
Summa rörelsekostnader		-3 888 068	-2 589 215
RÖRELSERESULTAT		1 644 070	1 129 868
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 018	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-904 538	-708 453
Summa finansiella poster		-894 520	-708 453
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		749 550	421 416
ÅRETS RESULTAT		749 550	421 416

Resultaträkningen för 2016 speglar perioden från den 1 april till den 31 december.

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 HY [Signature]

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	285 375 635	287 488 415
Summa materiella anläggningstillgångar	285 375 635	287 488 415	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	285 375 635	287 488 415	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		78 350	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	10 908 501	10 268 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	55 779	60 758
Summa kortfristiga fordringar	11 042 630	10 328 993	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		245 844	0
Summa kassa och bank	245 844	0	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	11 288 474	10 328 993	
SUMMA TILLGÅNGAR	296 664 109	297 817 408	

h

HY Group

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		199 683 000	199 683 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	420 168	213 918
Summa bundet eget kapital		200 103 168	199 896 918
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		56 496	-158 670
Årets resultat		749 550	421 416
Summa fritt eget kapital		806 045	262 746
SUMMA EGET KAPITAL		200 909 213	200 159 664
LANGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	89 635 375	89 666 580
Summa långfristiga skulder		89 635 375	89 666 580
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	45 336	63 060
Leverantörsskulder		5 278 242	6 905 364
Skatteskulder		178 940	89 470
Övriga skulder		59 298	243 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	557 704	689 383
Summa kortfristiga skulder		6 119 521	7 991 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		296 664 109	297 817 408

Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'DA', 'HY', and 'G'.

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 706 368	2 781 014
Hyror lokaler momspliktiga	1 241 269	836 325
Hyror garage moms	446 007	0
Hyror garage/parkering	0	63 676
Överlåtelse/pantsättning	0	3 102
Överlåtelse	0	5 540
Avgift andrahandsuthyrning	14 655	4 428
Öresutjämning	6	1
	5 408 305	3 694 085

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	93 292	0
Övriga erhållna bidrag	30 000	0
Övriga intäkter	540	24 998
	123 832	24 998

h

HTY
Cus
S
P

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 876	85 878
	Fastighetsskötsel beställning	1 123	0
	Snöröjning/sandning	15 915	8 988
	Städning entreprenad	31 405	46 352
	Hissbesiktning	2 166	0
	Bevakning	91 186	0
	Gemensamma utrymmen	10 066	0
	Garage	4 714	4 800
	Gård	2 187	0
	Serviceavtal	15 450	0
	Förbrukningsmateriel	11 025	21 382
	Störningsjour och larm	1 000	3 486
	Brandskydd	602	613
		258 717	171 499
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	1 270	0
	Lås	15 625	0
	Värmeanläggning/undercentral	11 907	0
	Ventilation	41 397	0
	Elinstallationer	2 047	2 359
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 065	0
	Hiss	5 396	12 305
		79 707	14 664
	Taxebundna kostnader		
	El	154 260	105 698
	Värme	425 657	234 682
	Vatten	132 385	46 273
	Sophämtning/renhållning	83 999	66 361
		796 302	453 015
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 003	3 767
	Kabel-TV	161 098	79 419
	Övriga fastighetskostnader	0	3 283
		208 101	86 469
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	110 482	67 103
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 453 308	792 750

↳

Handwritten notes:
 17x20 105
 7

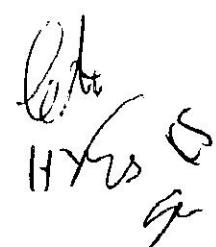
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	3 341	613
	Representation	711	0
	Tele- och datakommunikation	0	890
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	15 000
	Föreningskostnader	5 898	2 000
	Styrelseomkostnader	12 016	608
	Fritids- och trivselkostnader	8 334	7 638
	Studieverksamhet	334	0
	Förvaltningsarvode	63 283	54 624
	Förvaltningsarvoden övriga	921	0
	Administration	12 551	52 381
	Korttidsinventarier	0	2 053
	Konsultarvode	66 285	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 510	0
		180 609	135 807

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	116 200	69 723
	Kostnadsersättningar	676	130
	Sociala kostnader	24 494	6 221
		141 370	76 074

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	2 112 780	1 584 585
		2 112 780	1 584 585

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 HYU
 [Signature]

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	289 073 000	250 700 000
	Nyanskaffningar	0	38 373 000
	Utgående anskaffningsvärde	289 073 000	289 073 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 584 585	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 112 780	-1 584 585
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 697 365	-1 584 585
	Planenligt restvärde vid årets slut	285 375 635	287 488 415
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	77 795 000	77 795 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	102 800 000	102 800 000
	Taxeringsvärde mark	43 147 000	43 147 000
		145 947 000	145 947 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	137 000 000	137 000 000
	Lokaler	8 947 000	8 947 000
		145 947 000	145 947 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	6 415 948	0
	Momsavräkning	14 066	5 527 000
	Klientmedel hos SBC	867 712	1 988 899
	Avräkningskonto HSB	3 508 805	0
	Fordringar	101 970	5 015
	Avräkning övrigt	0	2 747 261
		10 908 501	10 268 175
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	15 967	15 068
	Kabel-TV	38 790	39 180
	Upplupna ränteutgifter	1 022	0
	Medlemskap Bostadsrätterna	0	6 510
		55 779	60 758
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	213 918	0
	Reservering enligt stadgar	206 250	158 670
	Reservering enligt stämmobeslut	0	55 248
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	420 168	213 918

h

 HYS
 15
 9

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Swedbank	1,450 %	29 888 043	29 909 880	2021-03-25
Swedbank		0	29 909 880	
Swedbank	1,000 %	29 888 043	29 909 880	2019-03-25
Handelsbanken	0,890 %	29 904 625	0	2020-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		89 680 711	89 729 640	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-45 336	-63 060	
		89 635 375	89 666 580	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 89 454 031 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	89 760 000	89 760 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ei	11 904	12 733
Värme	59 266	59 823
Sophämtning	7 529	7 573
Extern revisor	15 000	15 000
Ränta	45 336	166 448
Avgifter och hyror	404 969	427 806
Övriga upplupna kostnader	13 700	0
	557 704	689 383

h

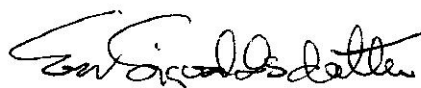
Handwritten signatures and initials at the bottom right corner of the page.

Styrelsens underskrifter

LUND den 2 / 12 2018


Göran Orup
Ordförande


Christer Hellström
Vice ordförande


Eva Sigvaldsdotter
Ledamot


Kristina Swerlander
Ledamot


Hedi Younis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 12 2018


Afrodita Christea
Extern revisor