

Årsredovisning

för

Brf Violen i Ängelholm

Org nr 739400-0587

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01—2016-12-31**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

7 val.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	3-6
- resultaträkning	7
- balansräkning	8-9
- tilläggsupplysningar	10
- noter	11-14
- underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Violon i Ängelholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Brf Violons strategiska mål är:

- Boendemiljö är attraktiv för den marknad som har och tar miljöhänsyn, ansvar och engagemang för sin och sin bostadsrättsförenings framtid.
- Boendets funktionalitet utvecklas till att omfatta hela livscykeln från "vagga till graven".
- Föreningen eftersträvar en energimässig självförsörjning som tid efter annan är ekonomiskt motiverad.
- Planerat och löpande underhåll **skall vara kostnadseffektivt över tiden** och mervärdeshöjande när det är marknadsmässigt motiverat.
- Föreningen har en optimerad UH-reserv i paritet med UH-planen och balanserad belåningsgrad.

Föreningen äger fastigheten Harsyran 2 i Ängelholms kommun. På fastigheten finns 4 st byggnader med 81 lägenheter. Inflyttning skedde år 1961.

Fastighetens adress är Kallenbergsgatan 8 A-B och Fricksgatan 1 A-D och 3 A-C i Ängelholm.

Lägenhetsfördelning

1 rum o kök	3 st	Total bostadsarea:	4 797 m ²
2 rum o kök	54 st		
3 rum o kök	24 st		
Förrådslokaler	8 st		
Garage	13 st		
P-platser	47 st		

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Vardiaförsäkring.

3 811

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Lamaro AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska, administrativa och tekniska förvaltning under 2016. Bredablick kommer från och med 1 januari 2017 hjälpa föreningen med förvaltningen.

Föreningen har avtal med Samhall gällande lokalvård och yttre fastighetsskötsel.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 30 maj. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter

Jan skog	Ordförande
Marja Bergman	
Martina Höög	

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman

Vald t.o.m årsstämma

2017
2017
2017

Styrelsesuppleanter

Jan Zetterlund	Stämman
Arne Wellander	Stämman
Johan Hansson	Stämman

2017
2017
2017

I tur att avgå, hela styrelsen är vald till stämman 2017.

Ordinarie revisorer

Robert Almling, revisor	Stämman
Jan Berggren, revisor suppleant	Stämman

Valberedning

Jan Skog	Stämman
Arne Wellander	Stämman
Robert Almling	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat är bättre än föregående år.

Föreningens intäkter har ökat genom höjda avgifter och individuell mätning . Föreningen har även fått en intäkt från energimyndigheten.

Föreningens driftskostnader är i stort sett oförändrade. Underhållskostnaderna har ökat och reparationskostnaderna är något högre. Föreningen har under året utfört reparationer som värme/ventilation, el, efter stormskada, beskärning av träd mm. Föreningens underhållskostnader består av avtalsfaktura, spolning av stam, styrelserummet. Under året

3 R. af

har föreningen installerat kollektivt bredband (bredband 100/100, digital/IP-TV och IP telefoni).

Föreningen har även utfört installation av enskild vatten mätning, belysning i trapphus och källare, renovering av tak, ventilation och solceller. Dessa installationer påverkar föreningens resultat i form av avskrivningar. Arbetet med ombyggnaden av balkonger är påbörjad och kommer att slutföras under år 2017.

Föreningens räntekostnader är lägre. Ett lån är omförhandlat till en lägre ränta (från 3,41% till 0,76%). Föreningen har under året tagit två nya lån på 20 000 000 kr (12 000 000 kr och 8 000 000 kr). Ytterligare ett lån kommer föreningen att lyfta under januari 2017 på 6 000 000 kr.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning(tkr)	4 068	3 630	3 550	3 384
Resultat efter finansiella poster(tkr)	878	354	534	403
Soliditet	10 %	17 %	15%	11%
Årsavgift/bostäder, kr/kvm	789	737	723	683
Driftskostnad, kr/kvm	301	303	316	298
Fastighetslån, kr/kvm	8 252	4 077	4 182	4 296

Soliditeten visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Eget kapital

	Insatser &Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
IB	772 800	2 635 866	404 179	354 422
Disposition enligt stämma			354 422	-354 422
Avsättning fond		653 000	-653 000	
lanspråkande av fond		-379 296	379 296	
Årets resultat				877 940
UB	772 800	2 909 570	484 897	877 940

FR

Underhållsplan

Föreningen har underhållsplan och gör avsättning till yttre fond enligt denna.

År 2007 slutförde föreningen ett flertal större åtgärder som stambyte och badrumsrenovering, tvättstugor, värmesystem och elsystem samt fönsterbyte.

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 7% den 1 januari 2016. Styrelsen har tagit beslut att från den 1 januari 2017 höja avgiften med 9 %. Planerad avgiftshöjning för 2018 är 3%.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Bostadsrättsföreningen arbetar aktivt med miljöfrågor. Föreningen köper in grön el, använder sig av värmeåtervinning, gjort en energikartläggning, installerat solceller samt i alla gemensamma utrymmen är belysningen bytt till LED-lampor med rörelsedetektorer. Föreningen har även installerat individuell vattenmätning som en del i energiarbetet.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	758 600
Årets resultat	877 940
Årets fondavsättning	- 653 000
I anspråktagande av underhållsfond	379 296
Summa överskott	1 362 837

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 362 837

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

7 200

Resultaträkning

Resultaträkning		2016-01-01	2015-01-01
Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 904 700	3 629 819
Övriga förvaltningsintäkter		163 605	63
		4 068 305	3 629 882
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 509 932	-1 478 080
Planerat underhåll		-379 296	-448 370
Övriga externa kostnader	3	-295 882	-208 658
Arvoden, ersättningar	4	-180 767	-141 088
Avskrivning av anläggningstillgångar	5	-512 504	-464 524
		-2 878 381	-2 740 720
Rörelseresultat		1 189 924	889 162
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	244	4 134
Räntekostnader	7	-326 372	-538 874
Korr fastighetsskatt 2015		14 144	0
		-311 984	-534 740
Resultat efter finansiella poster		877 940	354 422
ÅRETS RESULTAT		877 940	354 422

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
-------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	37 069 843	22 858 800
Inventarier, verktyg och installationer	9	5 996	11 992
Pågående arbete , solceller		4 740 323	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 816 162	22 870 792

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav		0	500
Summa anläggningstillgångar		41 816 162	22 871 292

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 450	0
Skattefordringar		32 088	30 644
Övriga fordringar / skattekonto		42 941	1 799
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	10	67 979	37 915
Summa kortfristiga fordringar		152 458	70 358

Kassa och bank

Avräkning HSB NV Skåne		0	1 647 750
Swedbank		6 152 798	0
Handelsbanken		18 366	0
Bank		0	286 004
Summa kassa och bank		6 171 164	1 933 754

Summa omsättningstillgångar

6 323 622	2 004 112
-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

48 139 784	24 875 404
------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		139 875	139 875
Upplåtelseavgifter		632 925	632 925
Underhållsfond		2 909 570	2 635 866
Summa bundet eget kapital		3 682 370	3 408 666
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		484 897	404 179
Årets resultat		877 940	354 422
Summa fritt eget kapital		1 362 837	758 601
Summa eget kapital		5 045 207	4 167 267
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	39 586 445	19 893 307
Summa långfristiga skulder		39 586 445	19 893 307
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 610 609	375 573
Övriga skulder		409 092	24 472
Uppl kostnader och förutb intäkter	12	488 431	414 785
Summa kortfristiga skulder		3 508 132	814 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 139 784	24 875 405

Ställda säkerheter

13

7 8 2 4

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

God redovisningssed

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av:

- * 1 268 kr per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för fastigheten, samt
- * fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Löpande underhåll benämns som reparationer finns ej med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Föreningen har under år 2014 -2016 gjort avskrivning enligt en komponent indelad avskrivningsplan (K3).

I den ingår stambyte och badrumsrenovering 2007, fönster 2007, tvättstugor 2007 och värmeanläggning 2008. Detta ingår från och med 2016 i avskrivning för byggnad.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter bostäder	3 784 347	3 537 348
Hyror	92 466	92 471
Övriga intäkter, el	27 887	0
	3 904 700	3 629 819

Not 2 Driftskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	62 723	47 527
Snö- och halka	4 188	0
Kommunikation	227 342	106 920
Fastighetsservice	136 878	371 305
Löpande underhåll/reparationer	175 193	148 907
Vatten	111 351	136 526
El	133 042	63 276
Fjärrvärme	493 606	462 156
Sophantering och återvinning	56 011	59 313
Övriga förvaltningskostnader, flaggstång, nycklar mm.	18 638	0
Fastighetsavgift	90 960	82 150
	1 509 932	1 478 080

Reparationer/löpande underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Löpande underhåll, inplåtning nedkast	33 832	114 747
Tvättstugor	2 596	9 423
Vatten/avlopp, spolningar	7 420	12 845
Värme/ventilation, vvc pump	14 227	11 892
Elinstallationer, amatörer	12 679	0
Låssystem	3 772	0
Fasader, tak m.m, stormskada, tak	44 358	0
Planteringsytor, beskärning träd	52 182	0
Port o dörrar	4 127	0
	175 193	148 907

Planerat underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Gemensamma utrymmen, styrelserum, avtalsfaktura	315 546	0
VA o Sanitet, spolning stam	63 750	0
	379 296	0

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Förbrukningsmaterial/ inventarier, kassaskåp, toner, lampor mm.	20157	0
Kreditupplysning	0	1 000
Stämma	5 732	0
Kontorsmaterial	10 814	4 599
Konsultarvode, värdering lån, medlemsfrågor, värmeutredning mm.	56 528	0
Förvaltningskostnader	173 727	140 941
Lagsökningskostnader	1 100	1 750
Telefon	5 510	1 659
Bankkostnader	3 466	0
Övriga externa kostnader, bolagsverket, Uc, utbildning mm.	18 848	0
Arvode extern revisor	0	8 313
Medlemsverksamhet	0	50 396
	295 882	208 658

7 Pal

Not 4 Arvoden och ersättningar

	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsearvode	116 916	107 294
Milersättning	0	598
Föreningsvald revisor	31 070	4 450
Övriga arvoden, valberedning	0	3 332
Sociala kostnader	32 781	25 414
	180 767	141 088

Not 5 Avskrivningar

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader	458 528	458 528
Tak/vent/solceller, ej helt år	28 992	0
Belysning, ej helt år	12 474	0
IMD mätning, ej helt år	6 514	0
Dator	5 996	5 996
	512 504	464 524

Avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivn.plan	Antal år	Slutår
Byggnader	K3		2081
Tak/vent/solceller	Rak	40	2057
Belysning	Rak	5	2021
IMD mätning	Rak	25	2042
Dator	Rak	3	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Föreningen skriver av byggnad och tidigare om och tillbyggnad enligt K3 (komponentindelad avskrivning)

Not 6 Ränteintäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Ränteintäkter	244	4 134
Summa finansiella intäkter	244	4 134

Not 7 Räntekostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader fastighetslån	326 372	538 874
Summa finansiella kostnader	326 372	538 874

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	26 313 404	26 313 404
Mark	3 357 000	3 357 000
Tak/vent/solceller	13 916 453	0
Belysning	149 688	0
IMD mätning	651 410	0
Summa anskaffningsvärden	44 387 955	29 670 404

7 2016

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början
Byggnader

-6 811 604	-6 353 076
-6 811 604	-6 353 076

Årets avskrivning byggnader
Årets avskrivning Tak/vent/solceller
Årets avskrivning belysning
Årets avskrivning IMD mätning
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-458 528	-458 528
-28 992	0
-12 474	0
-6 514	0
-7 318 112	-6 811 604

Restvärde enligt plan vid årets slut

37 069 843 **22 858 800**

Varav

Byggnader
Mark
Tak/vent/solceller
Belysning
Imd mätning

19 043 272	19 501 800
3 357 000	3 357 000
13 887 461	0
137 214	0
644 896	0
37 069 843	22 858 800

Taxeringsvärden

Bostäder
Lokaler
Totalt taxeringsvärde
varav byggnader

29 600 000	26 600 000
216 000	235 000
29 816 000	26 835 000
23 016 000	21 235 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

2016-12-31 **2015-12-31**

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

Summa anskaffningsvärden

60 134	60 134
60 134	60 134

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner, inventarier och verktyg

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-48 142	-42 146
-48 142	-42 146

Årets avskrivning inventarier

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-5 996	-5 996
-54 138	-48 142

Restvärde enligt plan vid årets slut

5 996 **11 992**

Långfristiga värdepappersinnehav

2016-12-31 **2015-12-31**

Andel i HSB Nordvästra skåne

Summa

0	500
0	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2016-12-31 **2015-12-31**

Förutbetalda försäkringspremier

Förutbetalda ränta

Förutbetald kommunikation

Anticimex

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 038	0
6 938	3 890
0	17 820
0	16 205
25 003	0
67 979	37 915

Not 11 Fastighetslån

Fastighetslån
Skuld vid årets slut

2016-12-31	2015-12-31
39 586 445	19 893 307
39 586 445	19 893 307

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Ut. Skuld
Swedbank Hypotek	0,76%	90 dagar	3 388 950	850	3 388 100
Swedbank Hypotek	2,12%	2019-08-23	5 511 476	176 000	5 335 476
Swedbank Hypotek	3,22%	2017-05-24	2 319 362	0	2 319 362
Swedbank Hypotek	0,85%	90 dagar	5 512 500	0	5 512 500
Swedbank	1,10%	2017-09-25		30 000	11 970 000
Swedbank	1,20%	2017-11-24		0	8 000 000
Stadshypotek	2,72%	2018-03-30	3 161 019	100 012	3 061 007
			19 893 307	306 862	39 586 445

Beräknad amortering för nästa år 476 012 kr

Not 12 Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

Uppl räntekostnader
Uppl elkostnader
Uppl värmekostnader
Arvode extern revisor
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter
Summa uppl kostnader o förutbet intäkter

2016-12-31	2015-12-31
54 752	49 693
7 241	6 463
40 040	64 229
0	8 313
386 398	286 087
488 431	414 785

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Uttagna fastighetsinteckningar
Ansvarsförbindelser

2016-12-31	2015-12-31
45 850 000	27 400 000
inga	inga

Årsredovisning
Brf Violen i Ängelholm
2016-01-31 -- 2016-12-31

Underskrifter

Ängelholm 2017-

Jan Skog

Martina Höög

Marja Bergman

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2017-

Robert Almling
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Violen i Ängelholm

Org.nr 739400-0587

Undertecknad förtroendevald revisor, har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Violen i Ängelholm för år 2016.

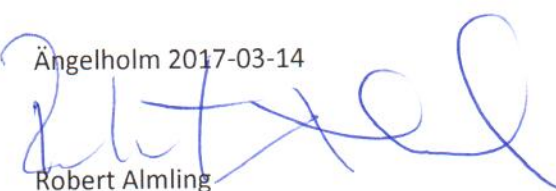
Detta innebär att jag gjort en genomgång av underlagen för belopp och även tagit del av annan information relevant för räkenskapshandlingarna.

För bedömning av styrelsens arbete och beslut om åtgärder har jag tagit del av samtliga protokoll.

Min bedömning är att räkenskaperna är noggrant förda. Årsredovisningen ger en bild av föreningens resultat och förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Styrelsen har att döma av protokollen hela tiden i sitt arbete planerat och tagit sina beslut med föreningens bästa i åtanke.

Jag tillstyrker med hänvisning till ovan nämnda att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ängelholm 2017-03-14


Robert Almling

Av årsstämman 2016 utsedd förtroendevald revisor

7