

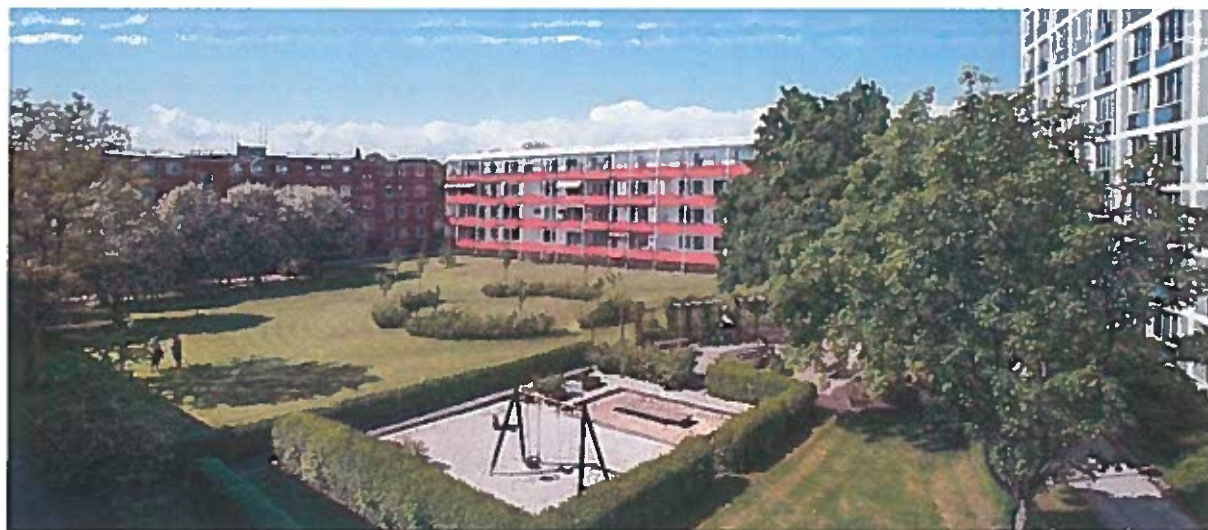
*Original*

# ÅRSREDOVISNING

## 2016

### BRF Gillesgården, Lund

Org nr 745000-0448



## Förvaltningsberättelse för 2016

Brf Gillesgårdens styrelse överlämnar härmed berättelse om verksamheten under år 2016.

Styrelsen består efter 2016 års stämma av Björn Svensson (ordförande), Fredrik Norén (vice ordförande), Malin Jönsson (sekreterare), Michael Schönström (ordinarie ledamot), Ingrid Amri (ordinarie ledamot), Klas Eklund (suppleant) samt Tobias Johansson (suppleant).

Styrelsen har under 2016 haft 12 ordinarie möten samt flera bygg-, medarbetar- och planeringsmöten.

Under 2016 har 6 lägenheter överlåtits till nya bostadsrättsinnehavare.

Keramikföreningen 1280° har på egen hand delvis renoverat och målat den lokal de hyr av oss. Detta har de bekostat själva. De har också bjudit in medlemmar på besök.

Föreningens vaktmästare Lars Olsson har slutat och föreningen har anlitat Bredablick Förvaltning att sköta vaktmästarsysslor.

Styrelsen har gjort inledande undersökningar angående möjligheten att ha sk. gemensam el, dvs utan enskilda elabonnemang för att sänka medlemmarnas kostnader.

Arbetet med att laga skador på balkongerna har inte inletts men är det underhållsarbete som styrelsen anser prioriterat.

Den gemensamma lokalen är vattenskadad. Skadan är åtgärdad, men lokalen är inte renoverad. Detta beror på att grunden på den delen av hus 5 måste dräneras, så att renoveringen inte måste göras om igen, senare, pga. fukt. Renoveringen som planeras innebär en allmän uppfräschning, ny köksdel och dusch till övernattningsrummet.

Miljöstationerna är under byggnation just nu, och beräknas vara klara i maj 2017. Arbetet utförs av Mark och Miljö Projekt AB.

Alla pågående arbeten kommer troligen att kunna betalas ur föreningens kassa.

Fastighetens taxeringsvärde har höjts och är 100 127 000 kr varav 46 000 000 kr är marken och 54 127 000 kr är byggnaderna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens ekonomi är god och föreningen får del av bankens just nu mycket låga utlåningsränta. Våra sammanlagda räntekostnader för 2016 var under 100.000 kr. Vår samlade skuld är 11 791 990 kr (Ca 1660 kr/kvm boyta).

Föreningens bokföring och viss ekonomisk administration har skötts av Malmö Redovisningskonsulter AB.

## RESULTATRÄKNING

	Not	1601-1612	1501-1512
<b>Föreningens intäkter</b>			
Månadsavgifter o hyror		2 994 137	2 950 618
Övriga intäkter		61 259	0
<b>Summa intäkter</b>		<u>3 055 396</u>	<u>2 950 618</u>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 918 284	-1 777 991
Förvaltning		-371 290	-376 832
Fastighetsavgift		-128 070	-111 820
<b>Summa kostnader</b>		<u>-2 417 644</u>	<u>-2 266 643</u>
<b>Resultat före avskrivning</b>		<b>637 752</b>	<b>683 975</b>
<b>Avskrivning</b>			
Avskrivning byggnad	3	-22 649	-22 649
Avskrivning fastighetsförbättr	4	-516 997	-516 997
Avskrivningar inventarier	5	-4 895	-4 895
<b>Summa avskrivning</b>		<u>-544 541</u>	<u>-544 541</u>
<b>Resultat efter avskrivning</b>		<b>93 211</b>	<b>139 434</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		142	149
Räntekostnader		-88 928	-128 052
<b>Summa finansiella kostnader</b>		<u>-88 786</u>	<u>-127 903</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 425</b>	<b>11 531</b>
Inkomstskatt		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 425</b>	<b>11 531</b>

## BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Fastighet Hävdaryggen I	3	2 222 657	2 219 562
Mark		1 388 140	1 388 140
Fastighetsförbättringar	4	9 966 716	10 483 713
Inventarier	5	4 893	9 788
<b>Summa</b>		<b>13 582 406</b>	<b>14 101 203</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		52 222	74 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 738	41 760
Kassa och bank		1 874 089	1 389 877
<b>Summa</b>		<b>1 978 049</b>	<b>1 506 114</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 560 455</b>	<b>15 607 317</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<b><u>Bundet:</u></b>			
Medlemmarnas kapitalinsats		168 000	168 000
Medlemmarnas kapitaltillskott		3 536 655	3 536 655
Yttre underhållsfond		250 925	250 925
		<b>3 955 580</b>	<b>3 955 580</b>
<b><u>Fritt:</u></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-707 652	-719 183
Årets resultat		4 425	11 531
		<b>-703 227</b>	<b>-707 652</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 252 353</b>	<b>3 247 928</b>

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Skulder</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Inteckningslån	<u>11 791 990</u>	<u>11 827 990</u>
	<b>11 791 990</b>	<b>11 827 990</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	129 429	76 125
Förutbetalda årsavgifter	196 398	209 210
Övriga kortfristiga skulder	0	4 941
Upplupna kostn o förutbet intäkter	<u>190 285</u>	<u>241 123</u>
	<b>516 112</b>	<b>531 399</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>12 308 102</b>	<b>12 359 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15 560 455</b>	<b>15 607 317</b>
<b>Ställda panter och ansvarsförbindelser</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Pantbrev å fastigheten	12 888 000	12 888 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Taxeringsvärde</b>		
Mark	46 000 000	32 000 000
Byggnad	<u>54 127 000</u>	<u>51 156 000</u>
<b>Summa</b>	<b>100 127 000</b>	<b>83 156 000</b>

## NOTER TILL BALANS- OCH RESULTATRÄKNINGARNA

### Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovising i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Byggnaden skrivs av med 1 %

Fastighetsförbättringar skrivs av enligt plan med 3-20 %

Inventarier skrivs av med 20 %

<u>Not 2. Specifikation över driftskostnader.</u>	2016	2015
Vatten och avlopp	137 477	142 893
Fjärrvärme	851 763	806 549
El	96 936	87 105
Renhållning	85 102	83 134
Fastighetsskötsel o städning	261 229	163 789
Reparation och underhåll	209 700	230 244
Försäkringar	66 548	55 109
Kabel-TV	70 268	70 224
Bredband	108 317	108 000
Övriga fastighetskostnader	30 944	30 944
Summa	1 918 284	1 777 991

### Not 3. Fastighet

Anskaffningsvärde	2 264 860	2 264 860
Nyanskaffning	25 744	0
Ackumulerade avskrivningar	-45 298	-22 649
Årets avskrivning	-22 649	-22 649
Bokfört värde	2 222 657	2 219 562

### Not 4. Fastighetsförbättringar

Ingående anskaffningsvärde	17 010 083	17 010 083
Ackumulerade ingående avskrivningar	-6 526 370	-6 009 373
Årets avskrivning	-516 997	-516 997
Bokfört värde	9 966 716	10 483 713

2016

2015

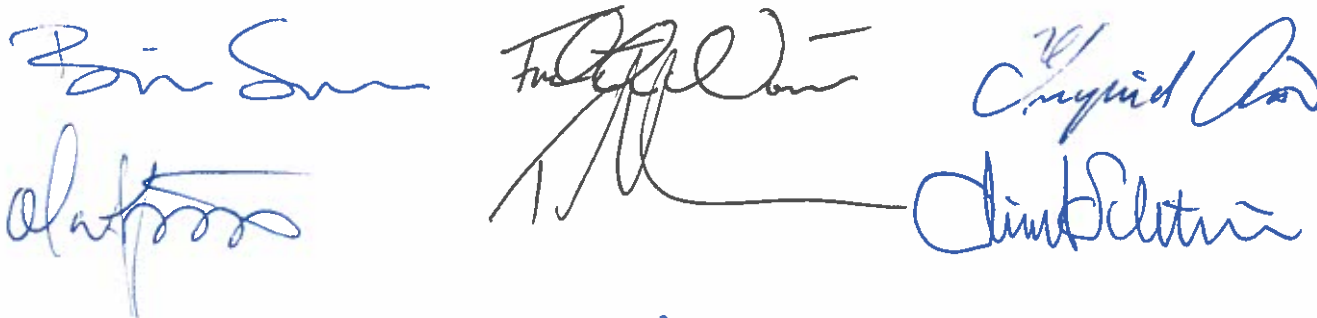
Not 5. Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	938 913	938 913
Årets nyanskaffning	0	0
Akkumulerade avskrivningar	-929 125	-924 230
Årets avskrivning	-4 895	-4 895
Bokfört värde	<u>4 893</u>	<u>9 788</u>

Not 6. Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhåll	Kapitaltillskott	Fritt eget kapital
Ingående	168 000	250 925	3 536 655	-707 652
Stämmobeslut		0		0
Årets resultat				4 425
Utgående	<u>168 000</u>	<u>250 925</u>	<u>3 536 655</u>	<u>-703 227</u>

Lund 2017-04-12



Vår revisionsberättelse har avgivits 2017-04-12





## Revisionsberättelse till föreningsstämman i Brf Gillesgården

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och styrelseprotokoll i Brf Gillesgården i Lund för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaperna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 12 april 2017

  
Eva Hammarberg

  
Ingrid Sandberg



## **Valberedningens förslag till ledamöter i brf Gillesgården 2017-2018**

### **Valberedningen föreslår följande medlemmar till ordinarie styrelseledamöter:**

Ingrid Amri (9A) (1 år kvar av mandatperioden)

Omval av Fredrik Norén (5A) för en tid av 1 år

Omval av Björn Svensson (5B) för en tid av 2 år

Nyval av Carl Magnus Nilsson (9B) för en tid av 2 år

Nyval av Tobias Johansson (7B) för en tid av 1 år

### **Valberedningen föreslår följande medlemmar till suppleant i styrelsen:**

Omval av Klas Eklund (5B) för en tid av 1 år

Nyval av Jenny Sandén (7C) för en tid av 1 år

### **Valberedningen föreslår följande medlemmar till revisionsuppdrag:**

Omval av Eva Hammarberg (5A) som revisor för en tid av 1 år

Omval av Ingrid Sandberg (9B) som revisor för en tid av 1 år

Omval av Lars-Eric Hagborg (5A) som revisorsuppleant för en tid av 1 år

Helena Schönström

Gun Wellbo

Brf. Gillesgården  
Org nr 745000-0448

## **Styrelsens förslag till valberedning (stadgarna § 8 st 5)**

Brf Gillesgården Lund 11 april 2017-04-11

### **Styrelsens förslag till valberedning inför stämman 2018.**

**Styrelsen har inte kunnat hitta villiga kandidater och lämnar till årsmötet att föreslå och beslut om valberedning inför stämman 2018. 3 personer ska väljas för en period om 1 år.**

**Styrelsen, Brf Gillesgården, Lund**

## Inkommande motioner

### 1. Motion om byte av fönster

Fönstren i föreningen är original från när husen byggdes. Så vitt vi vet kompletterades de med en ytterbåge och balkongdörrarna byttes för ca 20 år sedan. Vi ser flera problem med fönstren:

1. De släpper igenom alldeles för mycket gatuljud. Ett problem som är stort, och blir större med tiden, på grund av husens placering vid Malmövägen och Södra vägen.
2. Förmodligen är isoleringsförmågan mycket sämre än vad som går att uppnå med moderna fönster.
3. Förmodligen finns det många bågar som inte är i fullgott skick.
4. Det är ett helvete att putsa 6 glasytor per fönster.
5. Fastsättningen av balkongdörrarna är undermåligt utförd.

Med tanke på detta tycker vi att det är hög tid att byta fönster och balkongdörrar mot moderna varianter med god ljud- och värmeisolerande förmåga och ett lättskött utförande. Kommunen kan ge bidrag till fönsterbyten vid starkt trafikerade vägar.

Vi önskar att stämman ger i uppdrag till styrelsen att ta fram ett beslutsunderlag för fönsterbyten till stämman 2018.

Anna och Lars Ekblad

### 2. Motion om ComHem-avtal

Nuvarande avtal med ComHem innebär att de levererar analog TV-signal. Vill man ha digital signal måste man teckna ett avtal utöver det som ingår i månadsavgiften. Billigaste varianten kostar 199 kr/mån i dagsläget.

Alla moderna TV-apparater kan ta emot digital TV-signal och fungerar dåligt med analog signal. Naturligtvis ska det ingå en digital signal med grundavtalet. Man bör notera att SVT endast sänder digitalt nuförtiden. ComHem tar alltså den högkvalitativa digitala signalen, omvandlar den till en dålig analog och tar sedan betalt för att ge oss den digitalt! Sätter man upp en antenn får man SVTs kanaler digitalt, inklusive HD-kanalerna – gratis.

Vi önskar att stämman ger i uppdrag till styrelsen att förhandla om kontraktet med ComHem så att det ingår digital leverans av grundutbudet av kanaler.

Anna och Lars Ekblad

### 3. Motion angående laddplatser till parkeringen Brf Gillesgården

#### Bakgrund:

Användandet av elbilar ökar och fler behöver ladda elbilen. Många föreningar har redan laddplatser och allt fler bostadsrättsföreningar håller på att fixa laddplatser. Nu är tiden inne för att vår bostadsrättsförening också beslutar att göra detta. Den bästa laddplatsen är bilens ordinarie parkeringsplats – att ladda vid hemmet är enkelt och bekvämt.

#### En insats för miljön och föreningen:

Möjligheterna med laddplatser är att det blir lättare att göra ett bättre val av bil, det blir billigare/miljövänligare/tystare att köra och föreningen ses som mer attraktiv. Installation är enkel och utförs av leverantör och elektriker. Bidrag finns även att söka för halva kostnaden. Löpande kostnad för användningen kan sedan delas bland de nyttjande.

#### Förslag:

Det kan finnas flera lösningar och förslag beroende på kostnad och komplexitet. Modeller som t.ex. delvis bekostas av bilägaren, delvis av bidrag och delvis föreningen. Det bästa vore om laddplatser var kopplad till befintliga parkeringar, snarare än några gemensamma som måste synkroniseras liksom en tvättstuga, speciellt om vi ser att framtiden kommer att öka behovet.

Jag yrkar att föreningsstämman ska ta beslut om att sätta upp att sätta upp laddplatser inom det kommande året.

#### Information:

Fixaladdplats – Bra information om hela processen <http://www.fixaladdplats.se>

Information om att fixa laddplats till flerbostadshus:

<http://energiradgivningen.se/projekt/fixa-laddplats-till-flerbostadshus>

Klimatklivet - Eventuellt bidrag som går att söka:

<http://www.lansstyrelsen.se/skane/Sv/miljo-och-klimat/klimat-och-energi/Pages/stod-forlokala-klimatinvesteringar.aspx> Vad kan få stöd? installation av laddstationer för elbilar”

Daniel Nilsson (lägenhet 045)

### 4. Motion från styrelsen

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att ändra föreningens stadgar på så sätt att styrelsen ska minst bestå av 5 ledamöter och minst 2 suppleanter dvs inget tak. Tiden som ledamot eller suppleant kan väljas på är 1 eller 2 år.

Bakgrunden är att styrelsens arbete behöver fördelas på fler personer för att säkerställa att arbetet bedrivs med den kvalitet, uppföljning och skyndsamhet som behövs

Brf Gillesgården, Lund, tis 11 april 2017

## **Styrelsens svar på inkomna motioner/Föreningsstämma 2017**

### **1. Ang. "Motion om byte av fönster" (Anna och Lars Ekblad)**

Diskussionen om att ev. byta fönster har varit aktuell, undersökts och diskuterats av styrelsen under det gångna året. Övervägande del av våra fönster är i gott skick. Merparten av de brister som finns på enstaka fönster beror på bristande underhåll från lägenhetsinnehavarna. Dels behöver målning ske och dels behöver damm och tätningsslistor bytas, då de ofta är uttjänta. De sistnämnda bidrar i stor utsträckning till isolering både av värme och ljud.

Endast 12 lgh i föreningen är planerade så att huvudsovrummet är i riktning mot Malmövägen resp. Södra vägen. Med öppet fönster eller balkongdörr gör fönstren ingen skillnad.

Styrelsen har jämfört och kostnaden av att byta fönster i hela föreningen skulle hamna runt 7 miljoner kr. Det skulle avsevärt förändra föreningens avgifter och ekonomiska situation i dagsläget.

Ett byte av fönster skulle troligen leda till att vi tvingas byta till mekanisk ventilation, vilket också medför en kostnadsökning.

Styrelsen är medveten om flera medlemmars önskan att byta fönster och argument både för och mot samt att fönstrens skick måste hållas under observation. Därför håller styrelsen frågan öppen, och återkommer till den regelbundet. När styrelsen får signaler att ett byte eller renovering bör göras kommer ett beslutsunderlag att tas fram.

**Styrelsen anser därmed motionen besvarad.**

### **2. Ang "Motion om ComHem-avtal" (Anna och Lars Ekblad)**

Styrelsen känner inte till några nackdelar med digital signal och kan efter årsmötet kontakta ComHem för ett avtal som innefattar digital mottagning. Däremot kan inte styrelsen garantera att ComHem går med på det.

**Med det förbehållet yrkar styrelsen bifall till motionen.**

### **3. Ang. "Motion angående laddplatser till parkeringen" (Daniel Nilsson)**

I samband med att styrelsen undersökt möjligheterna med gemensam el har laddplatser för elbilar diskuterats. Detta är något styrelsen ser positivt på. Vilken typ av elnätavtal vi har påverkar möjligheterna, och kostnaden, att installera laddningsstationer. Vid ett ev byte till gemensam el, byte av elmätare och omdragning av elledningar till lägenheterna kommer även laddstolpar högst sannolikt att sättas på plats på en del av våra parkeringsplatser. Till dess kan styrelsen ge tillåtelse för enskild medlem att installera laddplats och då tillhandahålla lämplig p-plats.

**Styrelsen yrkar på avslag för motionen.**