



ÅRSREDOVISNING 2016

Bostadsrättsförening Megaliten i Fjälkinge

Org nr 716436-7406



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Megaliten i Fjälkinge (716436-7406) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 34:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes 1983, 1985 och 1986 på fastigheten 227:1-4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Megalitvägen 7-31 och 20-68 i Fjälkinge.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
3	1	83
4	13	1 222
5	24	2 884
	38	4 189
Garage	48	
Parkeringsplatser	25	

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2016

Per-Ove Nilsson	ordförande, vald till stämman 2018
Mikael Lindblad	vice ordförande, vald till stämman 2017
Anncatherine Moth	sekreterare, vald till stämman 2017
Aurora Rusch	vice sekreterare, vald till stämman 2017
Marcus Lindman	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Therese Andblom Ekstrand	styrelseledamot, vald till stämman 2018

Daniel Nilsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2017
Åsa Zetereus	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018

Vicevärd under året: Per-Ove Nilsson.

Valberedning: Gunnar Bengtsson(sammankallande) och Göran Mårtensson.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 4 oktober 2016 av styrelsen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört byte av åtta fönster och ommålning.

För tre år sedan påbörjade projektet ommålning och fönsterbyte, vilket beräknas pågå i tre år till. Projektet finansieras med egna medel.

Nytt värmesystem 2000

Garage 2010

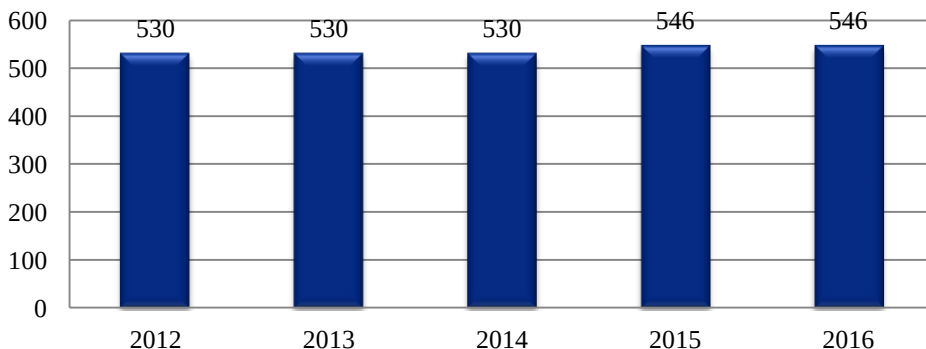
Fiber installerades 2013.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 546 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 078 442 kr. Under året har föreningen amorterat 200 794 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 95 år.

Under året har föreningen tagit ett nytt lån på 300 000 kr.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat ligger i linje med styrelsens förväntningar.

För att begränsa riskerna har styrelsen valt olika bindningstider för lånen som är på 3 mån, 2 år och längre.

Två vattenläckage i början av året har påverkat årets resultat, vilket är anledningen till att det blev negativt.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	60
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	59



Under året har 1 bostadsrätt överlåtit (förra året överläts 5 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	2 388	2 382	2 239	2 227
Resultat efter finansiella poster, tkr	-227	6	-157	-75
Eget kapital, tkr	1 633	1 860	1 854	2 011
Taxeringsvärde, tkr	17 481	17 481	18 438	18 438
-varav byggnad, tkr	13 329	13 329	14 286	14 286
Soliditet	8%	9%	9%	9%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	546	546	530	530
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 554	4 531	4 578	4 620
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	98	135	166	
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	109%	109%	104%	105%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	131	131	137	119
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	131	131	137	119
Avskrivning/m ² byggnadsyta	61	61	61	56

En snittlägenhet på 110 m² kan förenklat sägas vara belånad med 501 000 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 110 m² belöper en månadsavgift om ca 5 000 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	582 041	0	0	1 272 010	5 904	1 859 955
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				5 904	-5 904	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			550 000	-550 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-550 000	550 000		0
Årets resultat					-226 648	-226 648
Belopp vid årets utgång	582 041	0	0	1 277 914	-226 648	1 633 308



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 277 914
Årets resultat	-226 648
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-550 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	550 000
Summa till stämmans förfogande	1 051 267

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 051 267
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 388 320	2 382 300
Övriga rörelseintäkter		16 072	46 758
Summa rörelseintäkter		2 404 392	2 429 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 840 861	-1 446 316
Övriga externa kostnader	3	-80 092	-118 182
Personalkostnader	4	-43 724	-38 051
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-256 727	-256 726
Summa rörelsekostnader		-2 221 404	-1 859 275
Rörelseresultat		182 988	569 783
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		112	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 747	-564 004
Summa finansiella poster		-409 635	-563 879
Resultat efter finansiella poster		-226 648	5 904
Årets resultat		-226 648	5 904

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-226 648	5 904
Reservering till fond för yttre underhåll		-550 000	-550 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		550 000	550 000
Över-/underskott efter disposition av underhåll		-226 648	5 904

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 109 189	21 365 916
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>21 109 189</i>	<i>21 365 916</i>
Summa anläggningstillgångar		21 109 189	21 365 916
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 108	8 027
Övriga fordringar	6	9 017	1 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	13 816	43 142
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>23 941</i>	<i>52 896</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	125 404	42 653
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>125 404</i>	<i>42 653</i>
Summa omsättningstillgångar		149 346	95 550
SUMMA TILLGÅNGAR		21 258 535	21 461 466

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		582 041	582 041
<i>Summa bundet eget kapital</i>		582 041	582 041
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 277 914	1 272 010
Årets resultat		-226 648	5 904
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 051 267	1 277 914
Summa eget kapital		1 633 308	1 859 955
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 576 074	18 679 731
Summa långfristiga skulder		18 576 074	18 679 731
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	502 368	299 505
Leverantörsskulder		34 286	85 974
Övriga skulder	11	241 966	234 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	270 533	301 413
Summa kortfristiga skulder		1 049 153	921 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 258 535	21 461 466

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		182 988	569 783
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		256 727	256 726
		439 715	826 509
Erhållen ränta		112	126
Erlagd ränta		-433 608	-594 428
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		6 219	232 206
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		28 955	9 813
Ökning/minskning av rörelseskulder		-51 628	21 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-16 455	263 240
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		300 000	0
Amortering av skuld		-200 794	-199 337
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		99 206	-199 337
Årets kassaflöde		82 751	63 903
Likvida medel vid årets början		42 660	-21 244
Likvida medel vid årets slut	13	125 411	42 660
		82 751	63 903

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 110 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 18 547 tkr

1 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäkter övrigt	101 800	101 100
Årsavgifter bostäder	2 286 396	2 286 396
Avsättning inre fond	-101 600	-101 600
Intäkter pant, överlåtelser	3 323	6 673
Intäkter kabel-TV	98 401	89 731
Summa nettoomsättning	2 388 320	2 382 300
2 Driftskostnader	2016	2015
Löpande underhåll	316 349	237 436
Underhåll enligt plan	1 017 903	692 424
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	20 947	14 283
Snöröjning	554	10 093
El	15 155	13 231
Renhållning	76 305	85 175
Kabel-TV, internet	141 470	123 369
Fastighetsförsäkringspremier	30 118	29 975
Fastighetsskatt	123 930	138 285
Förvaltningsavtal	98 130	102 045
Summa drift	1 840 861	1 446 316
3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Lokalkostnader	3 748	52 946
Hyses- / avgiftsförluster	5 603	0
Externt revisionsarvode	16 125	12 225
Kostnader pant, överlåtelser	8 200	5 875
Övriga förvaltningskostnader	46 416	47 136
Summa övriga externa kostnader	80 092	118 182
4 Personalkostnader	2016	2015
Arvode styrelsen	22 000	18 375
Örig lön/ersättning styrelsen	13 900	13 900
Sociala avgifter	7 823	5 776
Summa personalkostnader	43 724	38 051

**5 Byggnader och mark****2016-12-31 2015-12-31**

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2102

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2016-12-31
Ursprunglig byggnad	23 344 810	-3 576 893	-256 727	1983-2092	19 511 190
Ursprunglig mark	1 597 999				1 597 999
Byggnader	24 942 809	-3 576 893	-256 727		21 109 189

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader

23 344 810 23 344 810

Ingående anskaffningsvärden mark

1 597 999 1 597 999

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**24 942 809 23 344 810****Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar

-3 576 893 -3 320 167

Årets avskrivningar

-256 727 -256 726

Utgående ackumulerade avskrivningar**-3 833 620 -3 576 893****Redovisat värde****21 109 189 21 365 916****Taxeringsvärde****2016-12-31 2015-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder

13 329 000 13 329 000

Taxeringsvärden mark - bostäder

4 152 000 4 152 000

Summa taxeringsvärde**17 481 000 17 481 000**

Fastighetsbeteckning: Flera fastigheter

Byggnads- och värdeår: 1983

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 14.

6 Övriga fordringar**2016-12-31 2015-12-31**

Skattekonto	683	570
Skattefordringar	8 328	1 151
Avräkningskonto HSB Skåne	6	6
Summa övriga fordringar	9 017	1 727

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2016-12-31 2015-12-31**

Förutbetald försäkring	0	30 118
Förutbetald kabel-tv	3 560	3 729
Förutbetald internet	10 256	9 295
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 816	43 142

8 Kassa och bank**2016-12-31 2015-12-31**

Sparbanken 1826	1 800	2 440
Sparbanken Skåne transaktionskonto	123 604	40 213
Summa kassa och bank	125 404	42 653

9 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.



10 Övriga skulder till kreditinstitut	2016-12-31	2015-12-31
---------------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Sparbanken Skåne	1,25%	2017-03-30	0	300 000	
SBAB	1,12%	2017-10-24	0	4 264 082	4 264 082
SBAB	1,02%	2017-12-05	76 760	2 551 993	2 628 753
SBAB	1,02%	2017-12-05	19 034	3 577 378	3 596 412
SBAB	1,69%	2020-09-18	105 000	2 736 260	2 841 260
SBAB	1,92%	2021-11-19	0	5 648 729	5 648 729
			200 794	19 078 442	18 979 236

Nästa års amortering beräknas uppgå till

502 368

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**18 576 074****18 979 236**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,41%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

409 474

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

18 166 600

11 Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
-------------------	------------	------------

Fond för inre underhåll	241 391	234 389
Övriga kortfristiga skulder	575	499
Utgående värde	241 966	234 888

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	234 389	264 441
Årets avsättning	101 600	101 600
Uttag under året	-94 598	-131 652
Utgående värde	241 391	234 389

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
---	------------	------------

Förutbetalda månavgifter/hyror	191 126	202 300
Upplupna räntekostnader	60 127	83 988
Beräknat arvode för revision	13 500	9 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 780	5 625
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	270 533	301 413

13 Likvida medel vid årets slut	2016-12-31	2015-12-31
---------------------------------	------------	------------

Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	125 404	42 653
Kortfristiga, likvida placeringar	6	6
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	125 411	42 660

14 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
-----------------------	------------	------------

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	23 514 600	23 514 600
Andra ställda säkerheter	155 000	155 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	23 669 600	23 669 600



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättsförening Megaliten i Fjälkinge

Org nr 716436-7406

.....
ort och datum

.....
Per-Ove Nilsson

.....
Mikael Lindblad

.....
Anncatherine Moth

.....
Aurora Rusch

.....
Marcus Lindman

.....
Therese Andblom Ekstrand

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....
Ernst & young