

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Villa Sunna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2039.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sten Forsler	Ordförande
Tomas Claesson	Ledamot
Bertil Hedsund	Ledamot
Lola Olin Danielsson	Ledamot
Bengt Särnstrand	Ledamot

Karl-Gustav Friström	Suppleant
Åsa Lundqvist	Suppleant
Urban Sandén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Svante Berglund	Ordinarie Extern	
Jakob Ekman	Suppleant Extern	Tremissis AB

Valberedning

Ingrid Ledebo
Bengt Sivberg
Ingegerd Wennerbeck

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lunds Östra 2	1999	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

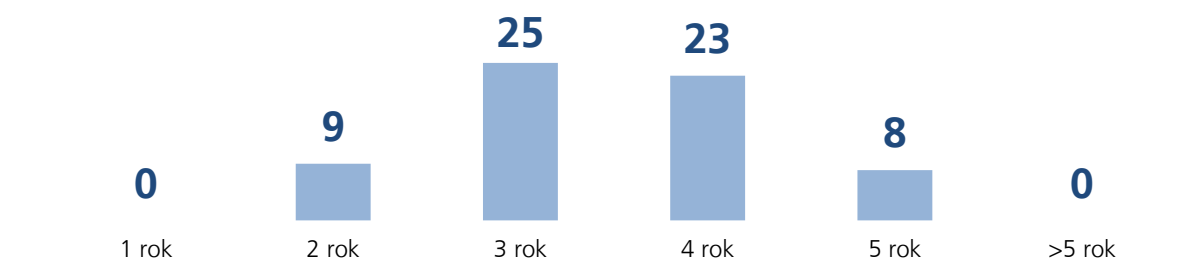
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 298 m², varav 7 319 m² utgör lägenhetsyta och 979 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattninglägenhet

Kommentar

i Villa Sunna
i Hus 1

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ombyggnad av cykeluppställning Hus nr5	2018
Allmänt underhåll av värmesystem	2018
Reparation av Grund Hus nr5	2018

Planerat underhåll	År
Installation av laddstolpar för bilar	2019
Reparation av Grund Hus nr 1 och 2	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Kabel
Teknisk förvaltning	Clifa Service AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kraftringen AB	Fjärrvärme
Kraftringen AB	El

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har varit fortsatt stabil under 2018 och kostnaderna har övergripande följt den budget som fastställdes under hösten 2017. Likviditeten är mycket god och om inga oförutsedda saker inträffar så kommer månadsavgifterna vara oförändrade fram till 2020/2021 då SWAP avtalen avslutas.

Den främsta orsaken till det positiva resultatet är att ränteläget fortsatt vara lågt under hela 2018. Den genomsnittliga räntan har varit 0,88%. Låneportföljen på 75 miljoner är placerad hos Nordea. Ett av lånen på 14 miljoner bands 2016 på 3 år till en ränta av 0,75%. Ett andra lån på 21 miljoner bands 2017 på 3 år till en ränta av 1,05%. Övriga lån i portföljen belastas med rörlig 3-månadersränta kopplad till STIBOR. Amorteringen har under året varit 0.1 miljoner kronor.

Av den totala lånesumman är 45 % bunden med swapavtal som löper fram till 2020 (20 milj.) respektive 2021 (14 milj.). Räntekostnaden för dessa lån påverkats negativt av den fallande styrräntan. För mer detaljerad information om detta se not 14. Den genomsnittliga räntan på hela lånebeloppet har under året varit 2,95 %.

Kontakten med Nordea upprätthålls fortlöpande av representanter för styrelsen, liksom diskussioner med vår revisor, Svante Berglund.

Under 2014 infördes nya avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar. Från 2015 tillämpas nu en avskrivningstid på 120 år vilket medför 1 miljon kr. Den ökade avskrivningen påverkar resultatet, men eftersom den inte berör kassaflödet så behöver månadsavgifterna inte höjas. Avskrivningen påverkar istället värdet på vår fastighet som nu sänks med 1 miljon kr om året, vilket framgår av balansräkningen.

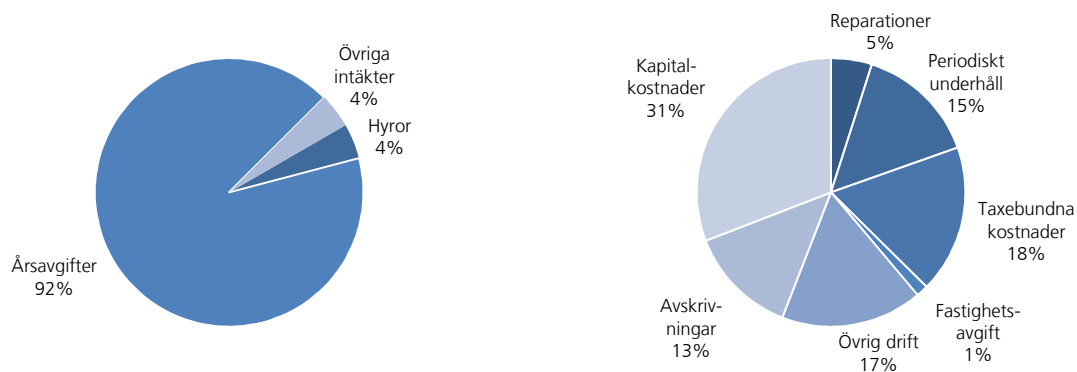
Under 2018 har vi bland annat genomfört planerat underhåll av fasaden på hus 5 och genomfört ett större underhåll och uppgradering av vårt värmesystem till en total kostnad på 1,1 miljoner. Fonden för yttre underhåll på 4,4 miljoner förändras inte under året

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 105 476	4 508 098
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 873 003	6 831 792
Finansiella intäkter	15 443	3 175
Minskning kortfristiga fordringar	1 003 566	62
Ökning av kortfristiga skulder	281 606	0
	8 173 618	6 835 029
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 231 052	2 961 209
Finansiella kostnader	2 337 238	2 155 023
Minskning av långfristiga skulder	110 000	110 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	11 419
	6 678 290	5 237 651
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 600 804	6 105 476
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 495 328	1 597 378

*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 1 337 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En revidering av föreningens stadgar påbörjades 2016 och de nya stadgarna registrerades 2018-09-18. Förändringarna är i huvudsak anpassning till ny lagstiftning. Enligt de nya stadgarna väljs ordföranden av stämman mot att ordföranden tidigare utsågs av styrelsen.

Under året har Komfortavtal slutits med Kraftringen Energi AB avseende vårt värme- och ventilationssystem. Det innebär att Kraftringen ansvarar för övervakning, styrning och underhåll av värme- och ventilationssystemet och att våra värmekostnader sänks med 10%.

Reparation av hussocklarna på tre hus har påbörjats. Problemet är att socklarna spruckit på grund av dålig dränering samt dålig avrinning vid portarna. Ett hus är färdigt och de andra kommer att göras under våren. Alla fem husens skärmtak vid porten kommer att få bättre avrinningssystem. Cykelförrådet vid ett av husen var vänt så att man inte kunde se cyklarna från huset vilket medfört en del cykelstölder. Det cykelförrådet är nu ombyggt med en vägg och en dörr som går att låsa.

Föreningens gemensamhetslokal, Gula Villan, har fått en ny trappa mot väster då den gamla var fuktskadad. Underhållsplanen är ett viktigt styrdokument för föreningen. Den uppdateras kontinuerligt så att vi kan förutse framtida underhållskostnader.

De större arbeten som är beslutade för 2019 är fortsatt reparation av sockeln på två av husen och installation av 6 st laddstationer för elbilar i garaget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	860	860	860	860
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	3	12	13
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 267	10 282	10 297	10 324
Elkostnad/m ² totalyta	15	13	13	12
Värmekostnad/m ² totalyta	121	113	117	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	13	17	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	282	260	265	284
Soliditet (%)	49	49	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-687	712	359	741
Nettoomsättning (tkr)	6 800	6 827	6 719	6 694

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 319 m² bostäder och 979 m² lokaler.

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	67 901 100	0	0	67 901 100
Fond för yttre underhåll	4 546 380	146 380	0	4 400 000
S:a bundet eget kapital	72 447 480	146 380	0	72 301 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	532 172	-146 380	711 694	-33 142
Årets resultat	-686 885	-686 885	-711 694	711 694
S:a ansamlad förlust	-154 713	-833 265	0	678 552
S:a eget kapital	72 292 767	-686 885	0	72 979 652

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-686 885
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	678 552
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 380
summa balanserat resultat	-154 713

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

146 380
-8 333

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 799 838	6 826 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 165	4 900
Summa rörelseintäkter		6 873 003	6 831 792
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 814 104	-2 597 575
Övriga externa kostnader	Not 5	-316 563	-267 415
Personalkostnader	Not 6	-100 385	-96 219
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 007 041	-1 007 041
Summa rörelsekostnader		-5 238 093	-3 968 249
RÖLSERESULTAT		1 634 910	2 863 543
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 443	95
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	3 080
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 337 238	-2 155 023
Summa finansiella poster		-2 321 795	-2 151 848
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-686 885	711 694
ÅRETS RESULTAT		-686 885	711 694

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	141 021 338	142 028 378
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		141 021 338	142 028 378
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		141 024 838	142 031 878
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 738 495	3 143 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	16 068	0
Summa kortfristiga fordringar		2 754 566	3 143 515
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 13		
Kortfristiga placeringar		0	1 018 207
		0	1 018 207
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 867 244	2 968 326
Summa kassa och bank		4 867 244	2 968 326
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 621 810	7 130 048
SUMMA TILLGÅNGAR		148 646 648	149 161 927

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 901 100	67 901 100
Fond för yttre underhåll	Not 14	4 546 380	4 400 000
Summa bundet eget kapital		72 447 480	72 301 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		532 172	-33 142
Årets resultat		-686 885	711 694
Summa fritt eget kapital		-154 713	678 552
SUMMA EGET KAPITAL		72 292 767	72 979 652
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	75 032 600	75 142 600
Summa långfristiga skulder		75 032 600	75 142 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	110 000	110 000
Leverantörsskulder		328 691	174 580
Skatteskulder		40	0
Övriga skulder		1 206	21 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	881 344	733 930
Summa kortfristiga skulder		1 321 281	1 039 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 646 648	149 161 927

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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	2018	2017
Byggnader	105 år/996	105 år/996
	428 kr	428 kr
Markanläggning	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	6 296 539	6 296 539
Hyror lokaler	0	3 000
Hyror garage	274 200	277 000
Hyror förråd	17 000	13 800
Gemensamhetslokal	211 950	224 050
Avgift andrahandsuthyrning	0	12 376
Öresutjämning	149	127
	6 799 838	6 826 892

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	67 342	0
Återbäring försäkringsbolag	5 507	0
Övriga intäkter	316	4 900
	73 165	4 900

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	127 500	123 800
	Fastighetsskötsel beställning	3 050	3 626
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	231 372	224 662
	Fastighetsskötsel gård beställning	37 044	49 025
	Snöröjning/sandning	47 480	51 355
	Städning entreprenad	32 550	25 487
	Städning enligt beställning	481	0
	Hissbesiktning	6 150	5 063
	Myndighetstillsyn	0	950
	Bevakning	0	3 972
	Gemensamma utrymmen	127 864	111 733
	Gård	5 839	3 610
	Serviceavtal	65 733	86 951
	Förbrukningsmateriel	10 635	19 128
	Teleport/hissanläggning	7 125	7 125
	Störningsjour och larm	0	10 395
	Brandskydd	4 789	6 938
	Fordon	0	318
		707 611	734 138
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 500
	Gemensamma utrymmen	1 680	0
	Tvättstuga	1 210	0
	Entré/trapphus	26 725	3 411
	Lås	5 673	7 862
	Installationer	12 500	0
	VVS	38 472	64 185
	Värmeanläggning/undercentral	6 250	14 466
	Ventilation	69 206	21 328
	Elinstallationer	9 614	31 650
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 397	14 263
	Hiss	3 719	0
	Tak	0	1 719
	Fasad	5 250	0
	Fönster	263	3 094
	Balkonger/altaner	0	38 876
	Mark/gård/utemiljö	65 430	3 831
	Garage/parkering	3 256	2 679
	Skador/klotter/skadegörelse	110 405	1 499
		370 050	210 362
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	457 764	0
	Värmeanläggning	657 319	0
	Tak	0	77 863
	Garage/parkering	0	52 625
		1 115 083	130 488

Driftskostnader forts.			
Taxebundna kostnader			
El		127 977	104 623
Gas		56 776	41 569
Värme		945 362	899 860
Vatten		118 541	104 710
Sophämtning/renhållning		100 094	102 855
Grovsopor		0	1 995
		1 348 750	1 255 612
Övriga driftkostnader			
Försäkring		64 981	62 966
Kabel-TV		101 893	101 213
Bredband		1 471	0
		168 345	164 179
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		104 265	102 795
TOTALT DRIFTKOSTNADER		3 814 104	2 597 575
<hr/>			
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	2 533	0
	Tele- och datakommunikation	8 972	5 606
	Hyresförluster	1	0
	Övriga förluster	0	71
	Föreningskostnader	16 026	9 537
	Styrelseomkostnader	3 917	420
	Fritids- och trivselkostnader	0	5 903
	Förvaltningsarvode	105 060	101 264
	Administration	9 546	9 633
	Korttidsinventarier	269	9 554
	Konsultarvode	164 019	119 328
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 220	6 100
		316 563	267 415
<hr/>			
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	74 000	80 400
	Sociala kostnader	26 385	15 819
		100 385	96 219
<hr/>			
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	996 428	996 428
	Markanläggning	10 613	10 613
		1 007 041	1 007 041

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	148 442 000	148 442 000
	Utgående anskaffningsvärde	148 442 000	148 442 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 413 622	-5 406 581
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 007 041	-1 007 041
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 420 662	-6 413 622
	Planenligt restvärde vid årets slut	141 021 338	142 028 378
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	88 732 000	88 732 000
	Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
		130 732 000	130 732 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	129 000 000	129 000 000
	Lokaler	1 732 000	1 732 000
		130 732 000	130 732 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	146 131	146 131
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	146 131	146 131
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-146 131	-146 131
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-146 131	-146 131
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	436	436
	Skattefordran	4 499	5 929
	Klientmedel hos SBC	2 733 560	3 137 150
		2 738 495	3 143 515

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkringsersättning	16 068	0
		16 068	0

Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
	Nominellt värde			
	Fonder Nordea	0	0	1 018 207
		0	0	1 018 207

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	4 400 000	3 200 000
	Reservering enligt stadgar	146 380	1 200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	4 546 380	4 400 000

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,670 %	20 000 000	20 000 000	2019-10-14
	Nordea	0,670 %	20 000 000	20 000 000	2019-10-14
	Nordea	1,050 %	21 050 600	21 050 600	2020-09-16
	Nordea	0,750 %	14 092 000	14 202 000	2019-09-16
	Summa skulder till kreditinstitut		75 142 600	75 252 600	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-110 000	-110 000	
			75 032 600	75 142 600	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 592 600 kr.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	Förening betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	4,320 %	-0,222 %	20 000 000	2020-03-16
Nordea	3,890 %	-0,479 %	13 802 000	2021-07-12
Summa lån som omfattas av ränteswapar			33 967 000	

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2018-12-31 var -2 517 298 kr (f å -3 927 377 kr). Marknadsvärdet på ränteswapar förändras med anledningen av förändrade marknadsräntor och kvarvarande löptid, men värdet vid förfallodagen är noll. Eftersom föreningen avser att behålla ingångna kontrakt till förfallodagen så bokförs inte marknadsvärdet eller värdeförändringen.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	80 198 900	80 198 900

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda intäkter	46 500	0
	Arvoden	28 500	0
	Sociala avgifter	8 954	0
	Ränta	249 819	137 578
	Avgifter och hyror	547 571	546 352
	Konsultarvode	0	50 000
		881 344	733 930

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

LUND den 25 / 3 2019



Sten Forsler
Ordförande



Tomas Claesson
Ledamot



Bertil Hedsund
Ledamot



Lola Olin Danielsson
Ledamot



Bengt Särnstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2019



Svante Berglund
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Villa Sunna, org.nr 7164-6561

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Villa Sunna för år 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Villa Sunna för år 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 15 april 2019



Svante Berglund
Aukt revisor emeritus