

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Villa Sunna

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. 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- 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 2015-07-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Bengt Sivberg	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 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Svante Berglund	Ordinarie Extern	
Jakob Ekman	Suppleant Extern	Tremissis AB

Valberedning

Ingrid Ledebo
Sven Åke Lennung
Ingegerd Wennerbeck

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

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

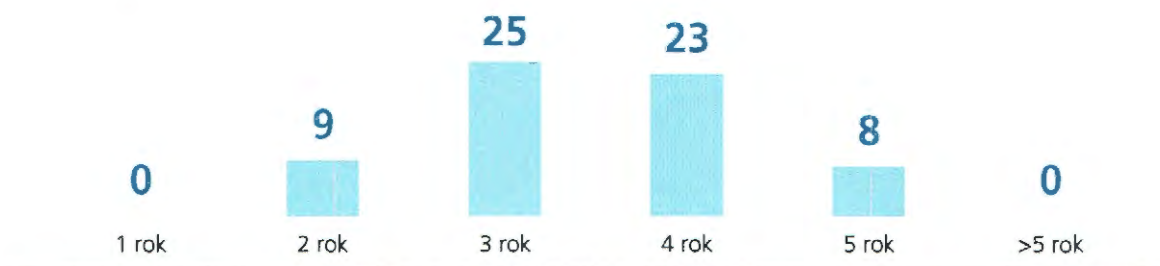
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

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	Kommentar
Gemensamhetslokal	i Villa Sunna
Övernattninglägenhet	i Villa Sunna
Övernattninglägenhet	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	
Spolning av samtliga avloppsledningar	2017	
Byte av Garageport	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation av Fasader	2018	Uppskjutet från 2017

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 2017 och kostnaderna har kunnat hållas bättre än den budget som fastställdes under hösten 2016. 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 2017. Den genomsnittliga räntan har varit 0.73%

Låneportföljen på 76 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 har under året bundits 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 har under året 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 2,86 %. 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.

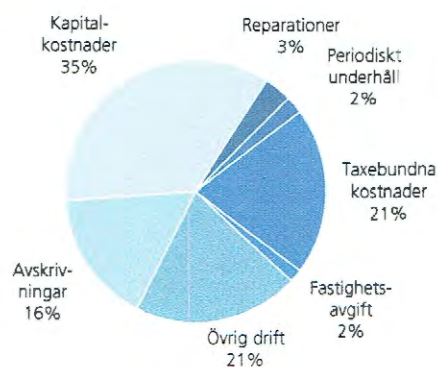
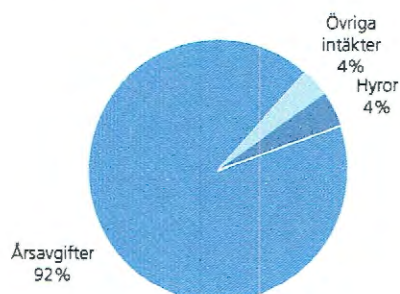
Eftersom det planerade underhållsarbetet av fasaderna inte genomfördes under 2017, föreslås att dessa budgeterade kostnader läggs på underhållsfonden för att användas under 2018/2019

✓ För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 508 098	3 213 077
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 831 792	6 743 299
Finansiella intäkter	3 175	16 142
Minskning kortfristiga fordringar	3 142	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	152 103
	6 838 109	6 911 544
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 961 209	3 190 204
Finansiella kostnader	2 155 023	2 202 752
Ökning av kortfristiga fordringar	0	26 646
Minskning av långfristiga skulder	110 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	11 419	0
	5 237 651	5 619 602
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 105 476	4 508 098
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 597 378	1 295 022

*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. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En bostadsrättsförenings stadgar är ett viktigt dokument som ger ramarna för en förenings verksamhet. Ny lagstiftning måste kontinuerligt integreras i regelverket. Våra nuvarande stadgar är från föreningens bildande 2000. Styrelsen tog redan under hösten 2016 initiativet till att se över stadgarna, både innehållsmässigt och språkligt. Inför årsstämman 2017 fanns ett förslag som efter diskussion och mindre revideringar antogs för första gången. Vid årsstämman 2018 kommer stadgerevisionen upp för en andra gång till beslut.

Utöver räntekostnaderna för föreningens lån är kostnaden för energin den stora utgiften. Styrelsen har under 2017 arbetat med energifrågorna som är mycket komplexa och också innehåller bedömningar av framtidens energikostnader och framtagandet av ny teknik. Vid Öppet hus i november 2017 presenterade styrelsen ett förslag till komplettering av nuvarande system med en luft/vatten/värmepump. Av olika anledningar har styrelsen beslutat att inte gå vidare med denna teknik. Vi kunde inte erhålla en tillräckligt bra och tydligt förslag från leverantören. De möjliga fördelarna gick inte att bedöma. Under mellantiden kom Krafringen med ett förnyat förslag som gentemot tidigare uppslag var väsentligt mer intressant. Grunden innebär att optimera nuvarande energisystem under Krafringens entreprenad. Förslaget innebär även att ny teknik som kan bli mycket förmånlig kan kopplas till denna lösning. Beslut kommer att tas under 2018.

Underhållsplanen är ett annat viktigt styrdokument för föreningen. Den uppdateras kontinuerligt så att vi kan förutse framtida underhållskostnader. Under året har både målnings- och träarbeten genomförts på taksägget. Även spolningsarbeten av samtliga avloppsledningar har skett för att få bort växtlighet som inte ska vara där. Under 2017 påbörjades en undersökning av våra husfasader och husens grundsocklar. Fasadernas färg har ju väsentligt bleknat med åren men konstruktionen av material verkar vara bra. Lite sämre är det med vissa hus grundsocklar. Bättre dränering och avrinning från portarnas skärmtak behövs liksom förbättring av putslagret vid portarna. Beslut kommer att tas under 2018 eftersom offerterna blivit väsentligen försenade.

Den yttre miljön har fått vissa förändringar. Träd har tagits ned på garagetaket för att inte rotsystemen ska orsaka skador på taket. Vidare har träden på vår tomt besiktigats efter det stora trädets fall mellan Gula villan och Lidret. Förhoppningsvis ska något sådant inte kunna hända igen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100 st
Tillkommande medlemmar: 3 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	860	860	860	860
Hyror/m ² hyresrättsyta	3	12	13	15
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 282	10 297	10 324	10 356
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	12	9
Värmekostnad/m ² totalyta	108	112	112	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	17	12	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	260	265	284	336
Soliditet (%)	49	49	49	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	712	359	741	888
Nettoomsättning (tkr)	6 827	6 719	6 694	6 672

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	4 400 000	1 200 000	0	3 200 000
S:a bundet eget kapital	72 301 100	1 200 000	0	71 101 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-33 142	-1 200 000	359 444	807 414
Årets resultat	711 694	711 694	-359 444	359 444
S:a fritt eget kapital	678 552	-488 306	0	1 166 858
S:a eget kapital	72 979 652	711 694	0	72 267 958

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	711 694
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 166 858
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 200 000
summa balanserat resultat	678 552

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

678 552

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 826 892	6 719 258
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 900	24 041
Summa rörelseintäkter		6 831 792	6 743 299
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 597 575	-2 945 959
Övriga externa kostnader	Not 5	-267 415	-141 640
Personalkostnader	Not 6	-96 219	-102 606
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 007 041	-1 007 041
Summa rörelsekostnader		-3 968 249	-4 197 245
RÖELSERESULTAT		2 863 543	2 546 054
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95	19 222
Nedskrivning av finansiella tillgångar		3 080	-3 080
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 155 023	-2 202 752
Summa finansiella poster		-2 151 848	-2 186 610
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		711 694	359 444
ÅRETS RESULTAT		711 694	359 444

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	142 028 378	143 035 419
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		142 028 378	143 035 419
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 031 878	143 038 919
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11	3 143 515	2 598 212
Summa kortfristiga fordringar		3 143 515	2 598 212
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 018 207	1 015 127
		1 018 207	1 015 127
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 968 326	1 919 394
Summa kassa och bank		2 968 326	1 919 394
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 130 048	5 532 732
Σ SUMMA TILLGÅNGAR		149 161 927	148 571 651

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 901 100	67 901 100
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 400 000	3 200 000
Summa bundet eget kapital		72 301 100	71 101 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 142	807 414
Årets resultat		711 694	359 444
Summa fritt eget kapital		678 552	1 166 858
SUMMA EGET KAPITAL		72 979 652	72 267 958
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	75 142 600	75 162 600
Summa långfristiga skulder		75 142 600	75 162 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	110 000	200 000
Leverantörsskulder		174 580	324 418
Övriga skulder		21 165	8 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	733 930	608 610
Summa kortfristiga skulder		1 039 674	1 141 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 161 927	148 571 651

Noter

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 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	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

	2017	2016
Årsavgifter	6 296 539	6 291 449
Hyror lokaler	3 000	12 000
Hyror garage	277 000	279 900
Hyror förråd	13 800	4 800
Gemensamhetslokal	224 050	130 961
Avgift andrahandsuthyrning	12 376	0
Öresutjämnning	127	148
	6 826 892	6 719 258

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	0	5 303
Övriga intäkter	4 900	18 738
	4 900	24 041

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	123 800	325 870
	Fastighetsskötsel beställning	3 626	15 736
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	224 662	20 510
	Fastighetsskötsel gård beställning	49 025	13 732
	Snöröjning/sandning	51 355	25 472
	Städning entreprenad	25 487	4 235
	Hissbesiktning	5 063	5 400
	Myndighetstillsyn	950	0
	Bevakning	3 972	1 335
	Gemensamma utrymmen	111 733	37 426
	Garage	0	4 384
	Gård	3 610	2 206
	Serviceavtal	86 951	93 095
	Förbrukningsmateriel	19 128	20 498
	Teleport/hissanläggning	7 125	0
	Störningsjour och larm	10 395	2 973
	Brandskydd	6 938	450
	Fordon	318	0
		734 138	573 322
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 500	7 921
	Sophantering/återvinning	0	1 904
	Entré/trapphus	3 411	0
	Lås	7 862	3 521
	VVS	64 185	3 714
	Värmeanläggning/undercentral	14 466	22 428
	Ventilation	21 328	6 622
	Elinstallationer	31 650	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 263	0
	Tak	1 719	0
	Fönster	3 094	0
	Balkonger/altaner	38 876	0
	Mark/gård/utemiljö	3 831	73 350
	Garage/parkering	2 679	21 671
	Skador/klotter/skadegörelse	1 499	0
		210 362	141 131
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	25 000
	Tak	77 863	310 000
	Fönster	0	320 706
	Garage/parkering	52 625	0
		130 488	655 706

DRIFTKOSTNADER forts.		
Taxebundna kostnader		
El	104 623	106 575
Gas	41 569	44 313
Värme	899 860	926 781
Vatten	104 710	141 939
Sophämtning/renhållning	102 855	105 693
Grovsopor	1 995	0
	1 255 612	1 325 301
Övriga driftkostnader		
Försäkring	62 966	61 761
Kabel-TV	101 213	88 998
	164 179	150 759
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	102 795	99 740
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 597 575	2 945 959

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	5 606	2 345
	Övriga förluster	71	1 000
	Föreningskostnader	9 537	2 934
	Styrelseomkostnader	420	1 000
	Fritids- och trivselkostnader	5 903	2 048
	Förvaltningsarvode	101 264	98 578
	Administration	9 633	5 599
	Korttidsinventarier	9 554	360
	Konsultarvode	119 328	21 676
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 100	6 100
		267 415	141 640

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och extern revisor	80 400	84 400
	Sociala kostnader	15 819	18 206
		96 219	102 606

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	996 428	996 428
	Markanläggning	10 613	10 613
		1 007 041	1 007 041

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-5 406 581	-4 399 541
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 007 041	-1 007 041
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 413 622	-5 406 581
	Planenligt restvärde vid årets slut	142 028 378	143 035 419
	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	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	436	523
	Skattefordran	5 929	8 984
	Klientmedel hos SBC	3 137 150	2 588 705
		3 143 515	2 598 212

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
Fonder Nordea	0	1 018 207	1 020 453	1 015 127
		1 018 207	1 020 453	1 015 127

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	3 200 000	2 600 000
Reservering enligt stadgar	1 200 000	600 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	4 400 000	3 200 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,730 %	20 000 000	20 000 000	2018-10-12
Nordea	0,730 %	20 000 000	20 000 000	2018-10-12
Nordea	1,050 %	21 050 600	21 050 600	2020-09-16
Nordea	0,750 %	14 202 000	14 312 000	2019-09-16
Summa skulder till kreditinstitut		75 252 600	75 362 600	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-110 000	-200 000	
		75 142 600	75 162 600	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 702 600 kr.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	Förening betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	4,320 %	-0,600 %	20 000 000	2020-03-16
Nordea	3,890 %	-0,496 %	13 967 000	2021-07-12
Summa lån som omfattas av ränteswapar			33 967 000	

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2017-12-31 var -3 927 377 kr (f å -5 350 691 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	80 198 900	80 198 900
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	137 578	44 990
	Avgifter och hyror	546 352	563 620
	Konsultarvode	50 000	0
		733 930	608 610

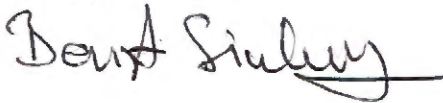
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2018 kommer underhållsarbetet på husens fasader att utföras,

Styrelsens underskrifter

LUND den 28/3 2018

Bengt Sivberg
Ordförande



Tomas Claesson
Ledamot



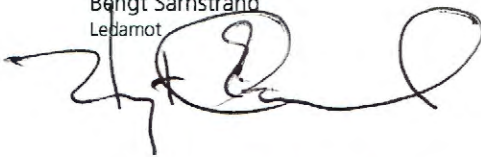
Bertil Hedsund
Ledamot



Lola Olin Danielsson
Ledamot



Bengt Särnstrand
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2018



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 2017.

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 2017 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 vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Villa Sunna för år 2017.

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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 4 april 2018



Svante Berglund
Aukt revisor emeritus