



# ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Brf Jordabalken i Lund

Org nr 716438-9442



HSB – där möjligheterna bor



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Jordabalken i Lund (716438-9442) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31, föreningens 24: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).

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1991 på fastigheten Jordabalken 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Jordabalksvägen i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

| R o k | Antal     | Yta m <sup>2</sup> |
|-------|-----------|--------------------|
| 2     | 35        | 2 483              |
| 3     | 46        | 4 190              |
| 4     | 16        | 1 771              |
|       | <b>97</b> | <b>8 444</b>       |

|                   |    |
|-------------------|----|
| Garage            | 58 |
| Parkeringsplatser | 39 |

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

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2015

|                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| Susanne Brokop          | ordförande                  |
| Magnus Elmquist         | vice ordförande             |
| Emma Degerman           | sekreterare                 |
| Jesper Nord             | styrelseledamot             |
| Karin Samuelsson        | styrelseledamot             |
| Daniel Torres Rodriguez | styrelseledamot             |
| Moa Mitchell            | ledamot utsedd av HSB Skåne |

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Monica Barrnäs | styrelsesuppleant |
| Magnus Rosén   | styrelsesuppleant |



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är

Jesper Nord

Karin Samuelsson

Magnus Elmquist

Magnus Rosén

En extra föreningsstämma angående övergång till 2011 års normalstadgar hölls 2015-01-14, vari 19 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att i ett första beslut ändra stadgarna från 2003 års normalstadgar till 2011 års normalstadgar version 4 med vissa anpassningar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19, vari 17 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade här att i ett andra beslut ändra stadgarna från 2003 års normalstadgar till 2011 års normalstadgar version 4 med vissa anpassningar.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Av föreningen vald revisor har varit

Per-Åke Malmqvist

samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Under året har Bo Åkesson innehaft uppdraget som vicevärd.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

#### Leverantörer

Energiförsäljning i Sverige AB

Kraftringen

Kraftringen

VA-Syd

Lunds Renhållningsverk

Comhem

Bredbandbolaget

Samhall

HSB Skåne

HSB Skåne

HSB Skåne

Länsförsäkringar

#### Avtalstyp

Elavtal

Elavtal, nät

Uppvärmning med fjärrvärme

Vatten

Renhållning

Kabel-TV

Bredband

Fastighetsskötsel och trappstädning.

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Underhållsplan

Fastighetsförsäkring

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat 2 216 tkr. Är bättre än budgeterat och föregående år. Beroende på lägre underhållskostnad samt lägre räntor till följd av omläggning av lån.

#### Underhåll

Årets okulära fastighetsbesiktning har utförts 2015-05-25 av styrelsen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

#### Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

- Två nybyggda källarförråd Jbv 36.



- Trädrensning/skogning på området.
- Byte av taklådor, vindskivor och målning på Jbv 53 och 57.
- Byte av mätare för värme, vatten.
- Värmeväxlare/centraler: Byte av 1 st. undercentral på Jbv 51.

#### För verksamhetsåret planeras följande underhållsåtgärder:

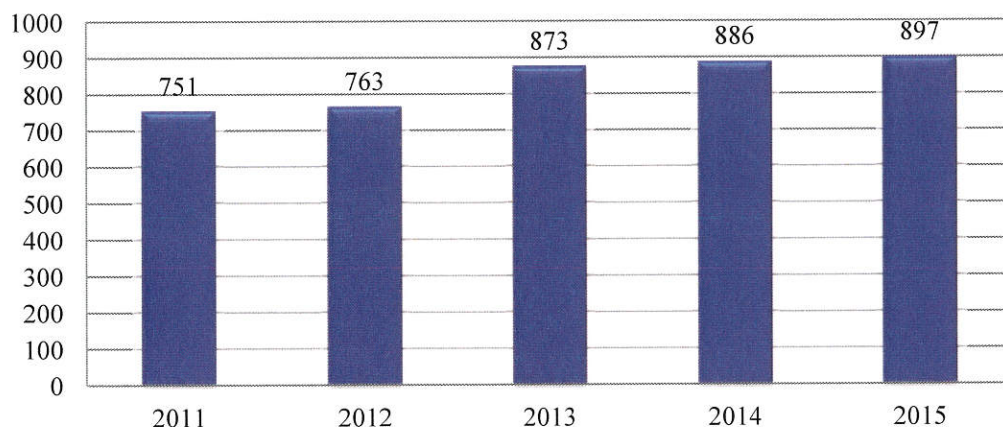
- Spolning av stammar för 55 lägenheter under våren 2016.
- Projektering för byte av köksfläktar.
- Byte av värmeväxlare i huvudcentral: beräknas upphandlat och genomfört under tredje kvartalet 2016.
- Nedsågning av träd bakom garage på östra parkeringen för att stoppa rötskador på garagepanel.
- Mindre underhållsåtgärder i enlighet med underhållsplanen eller där behov uppstår.

#### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 897 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2016 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



#### Medlemsinformation

Under året har 12 (13) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 136 (130). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

6



## Flerårsöversikt

|                                                    | 2015   | 2014   | 2013   | 2012   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 7 905  | 7 808  | 7 686  | 7 485  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | 2 216  | 850    | 653    | 13     |
| Eget kapital, tkr                                  | 20 727 | 18 511 | 17 661 | 17 008 |
| Taxeringsvärde, tkr                                | 86 418 | 86 418 | 86 418 | 78 673 |
| -----varav byggnad, tkr                            | 65 418 | 65 418 | 65 418 | 59 673 |
| Soliditet                                          | 25%    | 23%    | 22%    | 21%    |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder  | 897    | 886    | 873    | 763    |
| Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta           | 7 210  | 7 339  | 7 452  | 7 578  |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde)                    | 70%    | 72%    | 73%    | 81%    |
| Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta | 133    | 134    | 119    | 75     |
| Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn | 5      | 73     | 37     | 52     |
| Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta             | 104    | 104    | 135    | 133    |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond    | 1 052 815        |
| Årets resultat                                                        | 2 216 047        |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan      | -1 122 000       |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 42 907           |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                 | <b>2 189 769</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>2 189 769</b> |
|-------------------------|------------------|

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

}

**RESULTATRÄKNING**

| Belopp i kr                                     | Not | 2015-01-01-<br>2015-12-31 | 2014-01-01-<br>2014-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                          |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                 | 1   | 7 904 579                 | 7 807 897                 |
| Övriga rörelseintäkter                          |     | 233 655                   | 126 865                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |     | <b>8 138 234</b>          | <b>7 934 762</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                         |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                 | 2   | -3 225 261                | -3 686 846                |
| Övriga externa kostnader                        | 3   | -142 698                  | -101 072                  |
| Personalkostnader                               | 4   | -313 159                  | -311 087                  |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar |     | -880 493                  | -876 656                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |     | <b>-4 561 612</b>         | <b>-4 975 661</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>3 576 622</b>          | <b>2 959 101</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                       |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster        |     | 21 359                    | 6 928                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      |     | -1 381 934                | -2 116 059                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                 |     | <b>-1 360 575</b>         | <b>-2 109 131</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>2 216 047</b>          | <b>849 970</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>2 216 047</b>          | <b>849 970</b>            |

**Tilläggsupplysning****Över-/underskott efter disposition av underhåll**

|                                                        |                  |                |
|--------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Årets resultat                                         | 2 216 047        | 849 970        |
| Reservering till fond för yttre underhåll              | -1 122 000       | -1 132 000     |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll            | 42 907           | 619 698        |
| <b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b> | <b>1 136 954</b> | <b>337 668</b> |

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 | 2015-12-31        | 2014-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5   | 77 901 800        | 78 772 334        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 6   | 0                 | 9 959             |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |     | <i>77 901 800</i> | <i>78 782 293</i> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 7   | 500               | 500               |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |     | <i>500</i>        | <i>500</i>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>77 902 300</b> | <b>78 782 793</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |     | 85 637            | 29 585            |
| Övriga fordringar                              | 8   | 271 342           | 49 881            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9   | 108 490           | 118 423           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |     | <i>465 469</i>    | <i>197 889</i>    |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 10  | 2 000 000         | 2 000 000         |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |     | <i>2 000 000</i>  | <i>2 000 000</i>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 11  | 2 415 854         | 815 713           |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |     | <i>2 415 854</i>  | <i>815 713</i>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>4 881 323</b>  | <b>3 013 602</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>82 783 623</b> | <b>81 796 395</b> |

}

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr                                  | Not | 2015-12-31        | 2014-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 12  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 15 200 015        | 15 200 015        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 337 279         | 2 258 186         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |     | <b>18 537 294</b> | <b>17 458 201</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -26 278           | 202 845           |
| Årets resultat                               |     | 2 216 047         | 849 970           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |     | <b>2 189 769</b>  | <b>1 052 815</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>20 727 063</b> | <b>18 511 016</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 59 742 222        | 60 888 742        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>59 742 222</b> | <b>60 888 742</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13  | 1 141 520         | 1 081 520         |
| Leverantörsskulder                           |     | 344 257           | 454 959           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 14  | 25 864            | 33 790            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 802 697           | 826 368           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 314 338</b>  | <b>2 396 637</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>82 783 623</b> | <b>81 796 395</b> |

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

|                      |    |            |            |
|----------------------|----|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 16 | 92 247 000 | 92 247 000 |
|----------------------|----|------------|------------|

**Ansvarsförbindelser**

|                 |  |         |         |
|-----------------|--|---------|---------|
| Föreningsavgäld |  | 379 126 | 505 826 |
|-----------------|--|---------|---------|



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). 2014 var första året som bostadsrättsföreningen följde BFNAR 2009:1 jämförbarheten med redovisning från räkenskapsår tidigare än 2014 kan därför vara bristande, till exempel i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 95 år.

Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 0,89% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

I föregående års årsredovisning redovisades kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning som övriga externa kostnader. I årsredovisningen för 2015 har kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning redovisats som driftskostnader i resultaträkningen, dessutom har 2014 års siffror omklassificerats enligt denna nya klassificering. I årsredovisningen för 2014 låg underhåll enligt plan som egen post i resultaträkningen. I enlighet med de uppställningsformer som finns i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) finns i årsredovisningen för 2015 inte längre någon egen post för underhåll enligt plan. Redovisade värden har istället inkluderats i posten driftskostnader.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

25 434 870 kr

## NOTER

### 1 Nettoomsättning

|                                                                      | 2015             | 2014             |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler                                                | 15 955           | 8 405            |
| Hysesintäkter övrigt                                                 | 293 025          | 291 844          |
| Årsavgifter bostäder                                                 | 7 576 119        | 7 480 564        |
| Intäkter pant, överlåtelse                                           | 19 130           | 27 084           |
| Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 350              | 0                |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                         | <b>7 904 579</b> | <b>7 807 897</b> |

5



| 2 Driftskostnader                    | 2015             | 2014             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                    | 580 164          | 601 387          |
| Underhåll enligt plan                | 42 907           | 619 698          |
| Reparation, förbrukningsmaterial, mm | 659              | 0                |
| Lokalvård, städning                  | 105 240          | 102 576          |
| Snöröjning                           | 71 655           | 13 675           |
| El                                   | 226 797          | 231 448          |
| Uppvärmning                          | 770 667          | 768 425          |
| Vatten, avlopp                       | 192 361          | 186 181          |
| Renhållning                          | 170 379          | 161 266          |
| Kabel-TV, internet                   | 236 592          | 235 644          |
| Fastighetsförsäkringspremier         | 57 997           | 57 610           |
| Föreningsavgäld                      | 126 700          | 126 700          |
| Fastighetsskatt                      | 134 751          | 132 229          |
| Förvaltningsavtal                    | 508 392          | 450 007          |
| <b>Summa drift</b>                   | <b>3 225 261</b> | <b>3 686 846</b> |

| 3 Övriga externa kostnader                       | 2015           | 2014           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor | 600            | 0              |
| Kontorsmaterial, tele, porto                     | 3 632          | 4 079          |
| Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso          | 54 107         | 8 725          |
| Externt revisionsarvode                          | 8 163          | 7 925          |
| Kostnader pant, överlåtelser                     | 29 838         | 36 446         |
| Övriga förvaltningskostnader                     | 14 259         | 13 797         |
| Övriga externa tjänster                          | 2 000          | 0              |
| Medlemsavgifter                                  | 30 100         | 30 100         |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>            | <b>142 698</b> | <b>101 072</b> |

| 4 Personalkostnader            | 2015           | 2014           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Löner för anställda            | 172 399        | 170 663        |
| Arvode styrelsen               | 90 780         | 85 885         |
| Revisionsarvode                | 0              | 4 450          |
| Sociala avgifter               | 49 980         | 50 089         |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>313 159</b> | <b>311 087</b> |

S

**5 Byggnader och mark****2015-12-31 2014-12-31**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnaderna är helt avskrivna år 2111  
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1991

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 97 438 533         | 97 438 533         |
| Ingående anskaffningsvärden mark                | 4 205 000          | 4 205 000          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>101 643 533</b> | <b>101 643 533</b> |

**Ackumulerade avskrivningar**

|                                            |                    |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar                     | -12 871 199        | -12 000 665        |
| Årets avskrivningar                        | -870 534           | -870 534           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-13 741 733</b> | <b>-12 871 199</b> |

**Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan**

|                                             |                    |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående nedskrivningar                     | -10 000 000        | -10 000 000        |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b> | <b>-10 000 000</b> | <b>-10 000 000</b> |

**Redovisat värde****77 901 800 78 772 334****Taxeringsvärde**

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärden byggnad - bostäder | 64 000 000 | 64 000 000 |
| Taxeringsvärden byggnad - lokaler  | 1 418 000  | 1 418 000  |

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärden mark - bostäder | 21 000 000        | 21 000 000        |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>     | <b>86 418 000</b> | <b>86 418 000</b> |

Fastighetsbeteckning Jordabalken 1

**6 Inventarier, verktyg och installationer****2015-12-31 2014-12-31****Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde        | 118 812        | 118 812        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>118 812</b> | <b>118 812</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                            |                 |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående avskrivning                       | -108 853        | -105 349        |
| Årets avskrivning                          | -9 959          | -3 504          |
| <b>Ackumulerad avskrivning enligt plan</b> | <b>-118 812</b> | <b>-108 853</b> |

|                             |          |              |
|-----------------------------|----------|--------------|
| <b>Planenligt restvärde</b> | <b>0</b> | <b>9 959</b> |
|-----------------------------|----------|--------------|

**7 Andra långfristiga värdepappersinnehav****2015-12-31 2014-12-31**

|                                                |            |            |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne) | 500        | 500        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                | <b>500</b> | <b>500</b> |



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Jordabalken i Lund

Org nr 716438-9442

| 8 Övriga fordringar                                       |                    |                      | 2015-12-31       | 2014-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                                               |                    |                      | 19 848           | 19 610           |
| Skattefordringar                                          |                    |                      | 8 788            | 11 310           |
| Avräkningskonto HSB Skåne                                 |                    |                      | 242 706          | 18 961           |
| <b>Summa övriga fordringar</b>                            |                    |                      | <b>271 342</b>   | <b>49 881</b>    |
| 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter            |                    |                      | 2015-12-31       | 2014-12-31       |
| Förutbetald försäkring                                    |                    |                      | 58 778           | 57 997           |
| Förutbetald kabel-tv                                      |                    |                      | 12 337           | 22 773           |
| Förutbetald internet                                      |                    |                      | 36 375           | 36 375           |
| Upplupna ränteintäkter                                    |                    |                      | 1 000            | 1 278            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                    |                      | <b>108 490</b>   | <b>118 423</b>   |
| 10 Övriga kortfristiga placeringar                        |                    |                      | 2015-12-31       | 2014-12-31       |
| Placeringskonto HSB Skåne                                 | Räntesats<br>0,90% | Löptid<br>2016-03-10 | 2 000 000        | 2 000 000        |
| <b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>              |                    |                      | <b>2 000 000</b> | <b>2 000 000</b> |
| 11 Kassa och bank                                         |                    |                      | 2015-12-31       | 2014-12-31       |
| Handkassa                                                 |                    |                      | 4 820            | -347             |
| Sparbanken Skåne transaktionskonto                        |                    |                      | 2 411 034        | 816 060          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                               |                    |                      | <b>2 415 854</b> | <b>815 713</b>   |

**12 Förändring i eget kapital**

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                                            | 15 200 015           | 2 258 186               | 202 845                | 849 970           | 18 511 016 |
| Resultatdisposition<br>enligt förenings-<br>stämman                   |                      |                         | 849 970                | -849 970          | 0          |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      | 1 122 000               | -1 122 000             |                   | 0          |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      | -42 907                 | 42 907                 |                   | 0          |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                        | 2 216 047         | 2 216 047  |
| Belopp vid<br>årets utgång                                            | 15 200 015           | 3 337 279               | -26 278                | 2 216 047         | 20 727 063 |

**13 Skulder till kreditinstitut****2015-12-31 2014-12-31**

| Låneinstitut           | Ränta | Konv datum | Amortering       |                   |                   |
|------------------------|-------|------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Färs & Frosta Sparbank |       |            |                  | 0                 | 7 000 000         |
| SBAB                   | 0,53% | 2016-03-30 | 45 000           | 17 198 799        | 10 243 799        |
| SBAB                   | 0,83% | 2016-09-30 | 0                | 13 451 000        | 13 451 000        |
| Swedbank Hyp AB        | 3,78% | 2017-06-27 | 600 000          | 10 917 456        | 11 517 456        |
| Swedbank Hyp AB        | 2,21% | 2019-08-23 | 441 520          | 19 316 487        | 19 758 007        |
|                        |       |            | <b>1 086 520</b> | <b>60 883 742</b> | <b>61 970 262</b> |

Nästa års amortering beräknas uppgå till

1 141 520

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del****59 742 222 60 888 742**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,71%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

4 566 080

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

55 176 142

**14 Övriga kortfristiga skulder****2015-12-31 2014-12-31**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Fond för inre underhåll     | 23 105        | 23 105        |
| Övriga kortfristiga skulder | 2 759         | 10 685        |
| <b>Utgående värde</b>       | <b>25 864</b> | <b>33 790</b> |

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

|                         |               |               |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 23 105        | 25 863        |
| Uttag under året        | 0             | -2 758        |
| <b>Utgående värde</b>   | <b>23 105</b> | <b>23 105</b> |

**15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2015-12-31 2014-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna semesterlöner                                    | 66 269         | 42 383         |
| Förutbetalda månavgifter/hyror                            | 620 674        | 589 382        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 107 754        | 186 678        |
| Beräknat arvode för revision                              | 8 000          | 7 925          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>802 697</b> | <b>826 368</b> |



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Jordabalken i Lund

Org nr 716438-9442

16 Fastighetsinteckning

2015-12-31 2014-12-31

Uttagna pantbrev i fastighet

92 247 000

92 247 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

92 247 000

92 247 000

Lund 6 / 4 2016.

Susanne Brokop

Magnus Elmquist

Emma Degerman

Jesper Nord

Karin Samuelsson

Daniel Torres Rodriguez

Moa Mitchell

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10 / 4 2016.

Per-Åke Malmqvist  
Av föreningen vald revisor

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jordabalken i Lund, org nr 716438-9442

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jordabalken i Lund för år 2015.

### 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Jordabalken i Lund för 2015.

### 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

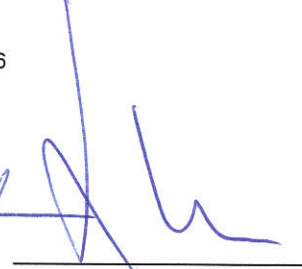
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

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

Lund den 10 / 4 2016

  
Per-Åke Malmqvist  
Av föreningen vald  
revisor

  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor