

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 7

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 2017 och 2026.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-13 hos Bolagsverket.

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

S

### Styrelsen

Marianne Andell Larsson	Ordförande	t o m 2017 05 10
Lars Hellstrand	Ordförande	from 2017 10 11
Claes Mårtensson	Ordförande	from 2017 05 10
Claes Mårtensson	Ordförande	t o m 2017 10 10
Christer Sjögren	Vice ordförande	from 2017 10 11
Simon Wester	Vice ordförande	t o m 2017 10 10
Cecilia Denne	Sekreterare	t o m 2017 10 10
Cecilia Denne	Sekreterare	from 2017 10 11
Carolina Castengren	Ledamot	t o m 2017 10 10
Frans Linander	Ledamot	from 2017 10 11
Ann-Marie Stjernström	Ledamot	t o m 2017 10 10
Ann-Marie Stjernström	Ledamot	from 2017 10 11

Mirko Kallweit	Suppleant	from 2017 10 11
Fredrik Karlsson	Suppleant	tom 2017 10 10
John Larsson	Suppleant	from 2017 10 11
Per Linnér	Suppleant	from 2017 10 11
Bodil Ryderheim	Suppleant	t o m 2017 05 10
Ingela Wärle	Suppleant	t o m 2017 10 10

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Thomas Anvelid	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Arne Fjelner	Ordinarie Intern	t o m 2017 11 28
Anna Ivarsson	Suppleant Intern	fr o m 2017 05 10

### Valberedning

Frans Linander	
Wail Rabi	
Stig Stjernström	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-10.

Extra föreningsstämma hölls 2017-09-05. Extra stämma med anledning av entreprenadavtal.

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-10. Extra stämma med anledning av styrelseval.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ljungbyhus 7	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

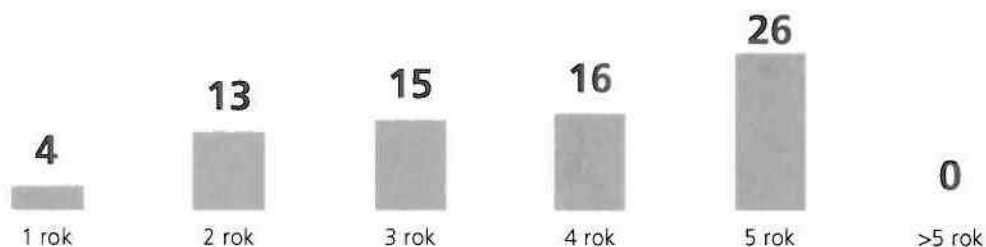
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 239 m<sup>2</sup>, varav 6 849 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 390 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasad	2013	Omfogade
Balkonger	2012	Besiktning
Tvättstugorna	2011	Totalrenoverade med nya maskiner 2006-2007
Tak	2011	Delvis bytt
El	2010	Nya armaturer i garagen & byggnaden
Hissar bytta	2010	Nya
Vattenstammar	1999	Bytta
Fönster	1999	Bytta
Planerat underhåll	År	Kommentar
Garage	2018 - 2019	Tätning
Balkonger	2020	Plattor och sidor
Avloppssystem	2022	Stammar

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Föreningens ekonomi

Budgeten revideras årligen.

Föreningen har sålt en hyreslägenhet under året. Vid årets slut så har föreningen 2 hyreslägenheter kvar.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

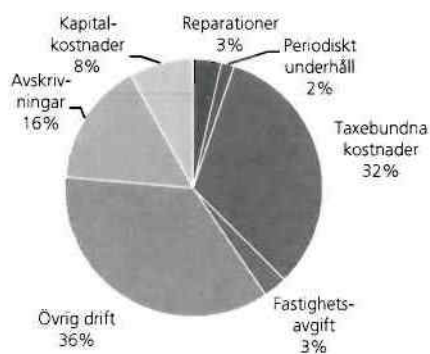
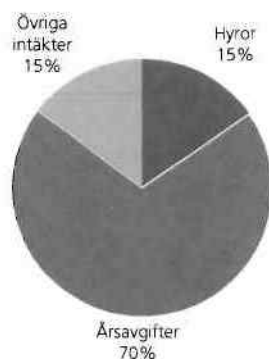
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 555 131</b>	<b>2 791 575</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 201 597	5 012 692
Finansiella intäkter	3 403	582
Medlemsinsatser	3 400 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	0
	<b>8 605 000</b>	<b>5 013 274</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 787 666	2 692 458
Finansiella kostnader	287 870	217 011
Ökning av kortfristiga fordringar	79 009	35 905
Minskning av långfristiga skulder	350 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	133 165	304 344
	<b>3 637 710</b>	<b>3 249 718</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>9 522 421</b>	<b>4 555 131</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>4 967 290</b>	<b>1 763 556</b>

\*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.

8

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2017 var föreningens trettonde hela verksamhetsår. Ett i många hänseenden extraordinärt år skulle det visa sig. En försenad ordinarie föreningsstämma avhölls den 10 maj och följdes av en extra föreningsstämma den 5 september med anledning av ett ingånget entreprenadavtal. Därpå följde ytterligare en extra föreningsstämma den 10 oktober där ny styrelse valdes.

Anledningen till förseningen av den ordinarie föreningsstämman var att föreningens förvaltningsbolag SBC inte hunnit bli klart med bokslutet. På denna stämma informerades medlemmarna om att dåvarande styrelse den 11 april tecknat ett bindande entreprenadavtal med Bengtssons Trädgårdsanläggningar AB avseende ombyggnad av gård och tätning av garagetak. Beräknad kostnad c:a 7 miljoner inkl moms.

Som det senare skulle visa sig hade dåvarande styrelse under början av 2017 haft tät kontakt med en konsult på SBC. Denne utsågs till "bollplank" och uppfattades som en rådgivare för projektet. Han antogs bistå och vägleda den i dessa frågor oerfarna styrelsen. Ett projektavtal med SBC undertecknades den 16 januari 2017. Tyvärr insåg inte styrelsen vikten av att informera medlemmarna om vad som var i göringen och att ett projekt av detta slag förutsätter ett godkännande från en föreningsstämma. Senare under våren slutade vederbörande sin anställning på SBC utan att någon ersättare utsågs.

Den 5 september hölls stadgeenligt på begäran av ett flertal medlemmar en extra föreningsstämma. Där röstade en majoritet för förslaget att häva entreprenadavtalet med Bengtssons Trädgårdsanläggningar AB. Delar av styrelsen avgick och resterande tre ledamöter ställde sina platser till förfogande. På ytterligare en extra föreningsstämma, den 10 oktober, röstades sedermera den nuvarande styrelsen fram.

Den nya styrelsens första uppgift blev att häva entreprenadavtalet med Bengtssons. Detta tog sin början den 16 oktober sedan den nyvalda styrelsen utsett vice ordföranden Christer Sjögren att leda förhandlingarna. En förlikningsöverenskommelse träffades den 25 oktober angående storleken på det skadestånd Bengtssons skulle erhålla. Genom att anlita den "ansvarsförsäkring mot förmögenhetsförlust för styrelseledamöter" som föreningen har hos Länsförsäkringar Skåne begränsades det skadestånd föreningen fick betala till 8.900 kr. Detta belopp motsvarar självriskan, vilken utgör 20 % av gällande prisbasbelopp för 2017. Advokaten Mats Engstrand konsulterades för att få bekräftat att den förlikningsöverenskommelse, som förhandlats fram, var acceptabel. Advokatens arvode uppgick inkl moms till 18.750 kr.

Därefter har styrelsen satt igång ett flertal projekt:

- utvärdering av 5 inkomna offerter från ekonomiska förvaltare. Vår nya förvaltare skall ha sin huvudsakliga verksamhet i Malmö, vara lättillgänglig och kompetent samt kunna ansvara för utbildning av vår styrelse. Efter noggrann genomgång och efter det att styrelsen fått mycket goda rekommendationer valdes Örehus Fastighetsförvaltning AB.
- en revision / modernisering av föreningens stadgar. Presenteras för medlemmarna under våren 2018.
- grundlig undersökning av garagens behov av renovering. SWECO är de konsulter som anlitas för detta.
- en genomgång av kraven för renovering / ombyggnad av lägenheter. Bl a med krav på att medlemmen presenterar behöriga företag för de arbeten man önskar få utförda. Efterbesiktning av styrelsen eller bemyndigad byggnadskonsult kommer att ske efter slutförd renovering.

8

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 105 st  
Tillkommande medlemmar: 14 st  
Avgående medlemmar: 11 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	531	523	519	514
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	557	602	595	576
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 422	6 474	6 525	6 771
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	31	19	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	82	70	79	74
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	23	21	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	40	30	49	111
Soliditet (%)	62	60	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 560	1 535	1 652	538
Nettoomsättning (tkr)	5 174	4 899	4 812	4 714

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 849 m<sup>2</sup> bostäder och 390 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	59 991 674	687 489	0	59 304 185
Upplåtelseavgifter	6 051 453	2 712 511	0	3 338 942
Fond för yttre underhåll	1 585 821	278 706	-394 601	1 701 716
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>67 628 948</b>	<b>3 678 706</b>	<b>-394 601</b>	<b>64 344 843</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 393 795	-278 706	1 929 312	743 189
Årets resultat	1 560 370	1 560 370	-1 534 711	1 534 711
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>3 954 164</b>	<b>1 281 664</b>	<b>394 601</b>	<b>2 277 900</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>71 583 112</b>	<b>4 960 370</b>	<b>0</b>	<b>66 622 743</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 560 370
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 393 795
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-278 706
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>3 675 459</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 500 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	61 313
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>2 236 772</b>

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

9

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 173 727	4 898 700
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 870	113 992
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 201 597</b>	<b>5 012 692</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 099 568	-2 333 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-496 661	-150 686
Personalkostnader	Not 6	-191 437	-208 591
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-569 094	-569 094
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 356 760</b>	<b>-3 261 552</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 844 837</b>	<b>1 751 140</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 403	582
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 870	-217 011
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-284 467</b>	<b>-216 429</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 560 370</b>	<b>1 534 711</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 560 370</b>	<b>1 534 711</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	106 488 175	107 057 269
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>106 488 175</b>	<b>107 057 269</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>106 488 175</b>	<b>107 057 269</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	-5 323
Övriga fordringar	Not 9	250 802	4 732 307
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>250 862</b>	<b>4 726 984</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		7 487 226	0
SBC klientmedel i SHB		2 035 195	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 522 421</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 773 283</b>	<b>4 726 984</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>116 261 458</b>	<b>111 784 253</b>

6

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		66 043 127	62 643 127
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 585 821	1 701 716
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>67 628 948</b>	<b>64 344 843</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 393 795	743 189
Årets resultat		1 560 370	1 534 711
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 954 164</b>	<b>2 277 900</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>71 583 112</b>	<b>66 622 743</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	43 537 500	43 987 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 537 500</b>	<b>43 987 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	450 000	350 000
Leverantörsskulder		139 165	287 036
Övriga skulder		58 944	102 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	492 737	434 457
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 140 846</b>	<b>1 174 011</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>116 261 458</b>	<b>111 784 253</b>

↳

## Noter

Belopp anges i kronor om inget 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 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	126 år	126 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 636 922	3 583 610
Hyror bostäder	158 041	186 702
Hyror lokaler	147 850	143 580
Hyror parkering moms	3 720	1 200
Hyror garage moms	133 230	46 052
Hyror parkering	14 880	14 400
Hyror garage	309 715	310 455
Hyror förråd	27 324	26 616
Kabel-TV intäkter	2 635	3 060
Vatten-/värmeintäkter	559 354	154 552
Elintäkter	179 759	0
Värmeintäkter	0	418 257
Övriga debiterade avgifter	0	5 625
Överlåtelse/pantsättning	210	2 320
Överlåtelse	0	2 216
Pantsättning	0	35
Öresutjämning	88	20
	<b>5 173 727</b>	<b>4 898 700</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	20 566	0
Övriga intäkter	7 304	113 992
	<b>27 870</b>	<b>113 992</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel entreprenad	167 212	174 283
	Fastighetsskötsel beställning	6 522	16 161
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	70 625	69 375
	Snöröjning/sandning	14 862	19 428
	Städning entreprenad	68 780	63 342
	Städning enligt beställning	0	2 065
	Mattvätt/Hyrmattor	5 608	5 961
	Sotning	2 140	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	41 526
	Hissbesiktning	2 444	6 162
	Bevakning	6 000	938
	Gemensamma utrymmen	776	0
	Garage	3 518	5 500
	Sophantering	2 477	0
	Gård	749	18 538
	Serviceavtal	72 024	20 971
	Förbrukningsmateriel	2 505	12 632
	Teleport/hissanläggning	675	0
	Brandskydd	8 193	0
		<b>435 110</b>	<b>456 882</b>
<b>Reparationer</b>			
	Fastighet förbättringar	7 624	0
	Hyseslägenheter	0	6 900
	Brf Lägenheter	5 211	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 537
	Tvättstuga	26 856	2 888
	Sophantering/återvinning	3 820	0
	Entré/trapphus	0	12 554
	Lås	11 107	16 386
	VVS	52 927	18 845
	Värmeanläggning/undercentral	4 751	17 416
	Ventilation	0	2 050
	Elinstallationer	1 224	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	234	701
	Hiss	18 210	3 596
	Fönster	489	0
	Märk/gård/utemiljö	0	1 005
	Garage/parkering	0	5 413
	Vattenskada	0	37 691
		<b>132 453</b>	<b>126 981</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	VVS	61 313	0
	Elinstallationer	0	299 500
	Fönster	0	95 101
		<b>61 313</b>	<b>394 601</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	365 243	224 744
	Värme	595 851	506 222
	Vatten	151 739	163 647
	Sophämtning/renhållning	65 677	74 344
	Grovsopor	4 795	0
		<b>1 183 305</b>	<b>968 957</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
	Försäkring	73 455	135 157
	Självrisk	8 900	0
	Kabel-TV	99 743	122 353
	Övriga fastighetskostnader	0	26 438

Not 4 fortsättning		2017	2016
		<b>182 098</b>	<b>283 948</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>		<b>105 290</b>	<b>101 812</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>		<b>2 099 568</b>	<b>2 333 181</b>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		2017	2016
Kreditupplysning		5 096	919
Tele- och datakommunikation		0	800
Juridiska åtgärder		96 875	0
Inkassering avgift/hyra		2 125	0
Hyresförluster		1	0
Revisionsarvode extern revisor		32 613	1 850
Föreningskostnader		9 429	3 900
Styrelseomkostnader		50	6 552
Fritids- och trivselkostnader		1 051	1 229
Förvaltningsarvode		40 490	86 765
Förvaltningsarvodena övriga		6 000	0
Administration		29 146	28 343
Korttidsinventarier		1 001	16 875
Konsultarvode		265 934	2 295
Tidningar facklitteratur		451	1 158
Bostadsrätterna Sverige Ek För		6 400	0
		<b>496 661</b>	<b>150 686</b>
Not 6 PERSONALKOSTNADER		2017	2016
<b>Anställda och personalkostnader</b>			
<b>Följande ersättningar har utgått</b>			
Styrelse och internrevisor		156 492	169 050
Kostnadsersättningar		65	0
Sociala kostnader		34 880	39 041
Övriga personalkostnader		0	500
		<b>191 437</b>	<b>208 591</b>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		2017	2016
Byggnad		569 094	569 094
		<b>569 094</b>	<b>569 094</b>

8

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	112 211 123	112 211 123
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>112 211 123</b>	<b>112 211 123</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 153 854	-4 584 760
	Årets avskrivningar enligt plan	-569 094	-569 094
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 722 948</b>	<b>-5 153 854</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>106 488 175</b>	<b>107 057 269</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 446 000	40 446 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	59 798 000	59 798 000
	Taxeringsvärde mark	48 000 000	48 000 000
		<b>107 798 000</b>	<b>107 798 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	107 000 000	107 000 000
	Lokaler	798 000	798 000
		<b>107 798 000</b>	<b>107 798 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FÖRDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	183 007	9 177
	Skattefordran	67 795	159 091
	Fordringar	0	8 908
		<b>250 802</b>	<b>177 176</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	1 701 716	1 144 304
	Reservering enligt stadgar	278 706	557 412
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-394 601	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 585 821</b>	<b>1 701 716</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,680 %	11 800 000	11 800 000	2018-06-28
SEB	0,580 %	15 350 000	15 700 000	2018-03-28
SEB	0,580 %	16 837 500	16 837 500	2018-03-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>43 987 500</b>	<b>44 337 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-450 000	-350 000	
		<b>43 537 500</b>	<b>43 987 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 737 500 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	53 600 000	53 600 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	8 897	5 741
Avgifter och hyror	483 840	428 716
	<b>492 737</b>	<b>434 457</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS  
SLUT

För 2018 planeras inga speciella underhållsåtgärder utom att se vad SWECO kommer fram till i sin rapport beträffande garagens verkliga behov av åtgärder. Därefter beslutas vilka åtgärder som ska genomföras.

Styrelsens ordförande Lars Hellstrand valde att lämna sitt uppdrag som styrelseledamot och ordförande redan före ordinarie föreningsstämma i april. Styrelsen konstituerade sig på nytt 2018-01-18 och valde Frans Linander till ordförande.

8

---


## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 7 / 3 2018

  
Ann-Marie Stjernström  
Ledamot

  
Mirko Kallweit  
Suppleant

  
Cecilia Denne  
Sekreterare

  
Christer Sjögren  
Vice Ordförande

  
Frans Linander  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2018

  
Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

  
Anna Ivarsson  
Intern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 7, org.nr 769610-3774

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljungbyhus 7 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

8

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ljungbyhus 7 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betydande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 17/3 2018

Ernst & Young AB

Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

Anna Ivarsson  
Förtroendevald revisor