

**ÅRSREDOVISNING 2014**  
**Brf. Ljungbyhus 7**

**CYMKO**

[www.cymko.se](http://www.cymko.se)

## **Förklaringar från A-O**

### **Anläggningstillgångar**

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### **Ansvarsförbindelser**

Åtaganden för föreningen, som i balansräkningen ej finns med bland skulderna. Borgensförbindelser är ett exempel på ett sådant åtagande.

### **Avskrivning byggnader**

Fördelning på flera år av anskaffningsvärdet på en anläggningstillgång så att detta i sin helhet inte belastar ett enda års resultat. Avskrivningstiden baseras på anläggningstillgångens livslängd och nyttjande. Avskrivning kan ske efter annuitets-metoden eller som rak avskrivning.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

### **Bränsletillägg**

Om uppvärmningen inte ingår i årsavgiften, är detta en separat avgift som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Tillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

### **Fond för inre underhåll**

I de fall styrelsen inte beslutat annat skall årliga avsättningar göras till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder. Dessa medel disponeras av bostadsrättshavarna för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet.

Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad.

Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavarens fondbelopp lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

### **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar ska årliga avsättningar göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (underhållsplan bör finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel påverkar storleken på det belopp som avsätts. Den årliga avsättningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen i regel måste betala inom ett år.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna motsvara eller är större än de kortfristiga skulderna anses likviditeten god.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år.

### **Omsättningstillgångar**

Omsättningstillgångar är likvida medel och tillgångar som mycket snabbt kan omvandlas till kontanter.

### **Räntebidrag**

Ett statligt bidrag som minskar föreningens räntekostnader på lån på exempelvis ombyggnader.

### **Soliditet**

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens rep.fond i förhållande till skulderna.

### **Specialutlåning**

Konto för likvida medel som ger högre ränta än kassakontot tack vare att utlåning kan ske på längre sikt.

### **Ställda panter**

**Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.**

### **Årsavgift**

Föreningens viktigaste och största inkomstkälla. Årsavgiften är medlemmarnas årliga tillskott av medel som används till de löpande kostnaderna och stadgeenliga avsättningarna.

Månadsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs månadsvis i förskott.

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 7**  
769610-3774

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7-10
Upplysningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	11
Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)	1

y



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 7, 769610-3774 får härmed avge årsredovisning för 2014, föreningens förvaltning för tiden 2014-01-01 -- 2014-12-31.

### Verksamheten

#### Föreningens verksamhet

Föreningen bildades år 2004 och har till ändamål att förvalta fastigheten Ljungbyhus 7 Malmö. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Ljungbyhus 7	Malmö

Fastigheten består av 74 st lägenheter och 3 st lokaler.

Boyta	Lokalyta
6849 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>

Taxvärde byggnad	Bostadsdel	60 000 000
Taxvärde mark	Bostadsdel	32 000 000
Taxvärde byggnad	Lokaldel	902 000
		<b>92 902 000</b>

Underhåll av	Senaste åtgärd	Utfört år	Planerad åtgärd	Beräknat år
Vattenstammar	Bytta	1999	Ingen f n	
Avloppsstammar	Spolade & Filmade	2014	Spolas	2018
EI	Nya armaturer i garagen och byggnaden	2010	Inga f n	
Tak	Bytt	2006,2007 och 2011	Inga f n (dock undersöks byte av eternitdelen)	
Fönster	Bytta	1999	Ingen f n	
Fasad	Omfogade	2013	Garantibesiktning september 2015	
Balkonger	Besiktning	2012	Ingen f n	
Gård		2008,2009		
Garagen	Tätningförsök	2014	Fortsätter 2015	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Föreningen har aktuell femårsbudget som revideras årligen och underhållsplan.

Planer för 2015 avseende större underhåll samt årsavgifter:

- Fr o m 2015-01-01 höjes avgifterna årligen med 1 % samt garagehyrorna med 3 %.
- Lägenhetshyrorna höjes från samma datum med 1,6 %.
- Fortsatta åtgärder för att tätta de bägge garagen.
- Hissmaskineriet samt hisslinorna till B-trappans hiss behöver bytas.

*S* *sk* *Åst* *ed* *K*  
*W*

### Styrelse och revisorer

Styrelse	Befattning		Period	Vald till stämman
Lars Hellstrand	Ordförande	2014		2016
Anders Stenman	V Ordförande	from 16/4	2014	2015
Nils-Göran Olsson	V. Ordförande	tom 15/4	2014	
Lars-Erik Eneheim	Ledamot	2014		2016
Cecilia Denne	Ledamot/ Sekreterare	2014		2015
Ingela Wärle	Ledamot	from 16/4	2014	2015
Bo Leander	Ledamot	tom 15/4	2014	
Jörn Holgersson	Ledamot	from 16/4	2014	2016
Suppleanter				
Göran Carlsson		from 16/4		2015
Ingela Wärle		tom 15/4	2014	
Jörn Holgersson		tom 15/4	2014	
Revisorer				
Thomas Anvelid Aukt.rev	EY			2015
Gert Svensson	revisor			2015
Kim Öwall	revisorsuppleant			2015

Valberedning  
Anders Hed Sammanställande  
Marianne Andell Larsson  
Anders Lang

### Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Ordinarie amorteringsplan av lånen enligt plan, kr 350.000:-/år .

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 mars 2014 och Extra föreningsstämman den 15 april 2014.

### Större reparationer och underhåll under året:

- Fasaderna omfogades 2013. Enligt budgeten för fasadprojektet skulle det kosta kr 3.500.000:- med en nybelåning på kr 2,500.000:- . Slutresultatet blev att ByggCompagniet har fakturerat kr 3.506.087:- och föreningen har ökat lånen 2013 med kr 2.500.000:- .En tvist med ByggCompagniet pågick dock rörande vite för försening av färdigställande av fasadprojektet. Advokat kopplades in och en förlikning slöts 2014 varvid totalkostnaden för projektet slutade på kr 3.428.405:- inkl advokatkostnaderna.

- Den vattenskada som inträffade i november 2012 är nu slutreglerad. Under 2013 betalade Länsförsäkringar ut kr 48.531:- från bostadsrättsföreningens försäkring. Under 2014 betalade samma försäkringsbolag ut kr 85.730:- från motpartens försäkring.

- Två gånger under augusti månad, den 4:e och den 31:a, regnade det väldigt mycket. Kommunens dagvattenledningar orkade inte med de stora flödena med följd att många fastigheter i Malmö översvämmades så även vår.

Följden blev att Gastrea HBs lokal måste renoveras, att åtgärder vidtogs för att hindra framtida

Handwritten signatures and initials in blue ink.

översvämningar hos Hiselektra i västra garaget och att vissa dagvattenledningar i huset fick repareras. Vi kommer att få ersättning från Länsförsäkringar med kr 90.468:- efter avdrag för självrisk.

- Nya fläktar installerades i huset i november.
- Pannrummet: Gamla, outnyttjade rör borttagna.

### Medlemsinformation

Av föreningens 74 lägenheter har under året 9 st bytt ägare.  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### Överlåtelser

Vid årets utgång var 71(f å 71) lägenheter upplåtna som bostadsrätter medan 3(f å 3) lägenheter fortfarande är hyreslägenheter. Föreningen har 2 lokalhyresgäster, Hiselektra AB och Gastrea HB.

År	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totalt
Antal överlåtelser	4	12	8	16	3	11	9	8	7	5	9	92

(Några lägenheter har överlåtit flera gånger.)

### Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 078	4 960	4 867	4 792
Resultat efter finansiella poster	538	142	-36	3
Soliditet, %	57	58	58	57
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	526	520	516	508
Lån/kvm (kr)	6 358	6 407	6 099	6 148

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-611 172
årets resultat	538 404
<b>Totalt</b>	<b>-72 768</b>
disponeras för	
årets fondavsättning enligt stadgarna	-278 706
årets ianspråktagande av yttre fond	0
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>-351 474</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

*W* *Ant* *od* *L* *JK*

*g*

*W*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	4 335 688	4 287 486
Övriga rörelseintäkter	2	742 918	672 777
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>5 078 606</b>	<b>4 960 263</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-2 711 682	-2 432 378
Övriga externa kostnader	6	-253 314	-238 112
Personalkostnader	7	-206 093	-203 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-569 094	-617 527
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 740 183</b>	<b>-3 491 723</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 338 423</b>	<b>1 468 540</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 551	7 887
Räntekostnader och liknande resultatposter		-803 569	-1 056 004
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-800 018</b>	<b>-1 048 117</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>538 405</b>	<b>420 423</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>538 405</b>	<b>420 423</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>538 405</b>	<b>420 423</b>

CD 8/9/12  
E

W



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	108 195 457	108 764 551
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		108 195 457	108 764 551
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		108 195 457	108 764 551
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 447	1 447
Övriga fordringar		82 006	81 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 396	53 509
Summa kortfristiga fordringar		137 849	136 882
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 470 523	1 382 249
Summa kassa och bank		2 470 523	1 382 249
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 608 372	1 519 131
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		110 803 829	110 283 682

eo  
 4/1 Xt  
 £  
 ynw

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		62 643 127	62 643 127
Yttre fond		865 598	586 892
Summa bundet eget kapital		63 508 725	63 230 019
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-611 172	-752 889
Årets resultat		538 405	420 423
Summa fritt eget kapital		-72 767	-332 466
<b>Summa eget kapital</b>		63 435 958	62 897 553
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	46 027 969	46 377 969
Summa långfristiga skulder		46 027 969	46 377 969
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	350 000	350 000
Leverantörsskulder		307 410	139 057
Övriga skulder		83 894	84 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		598 598	434 805
Summa kortfristiga skulder		1 339 902	1 008 160
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		110 803 829	110 283 682

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		
Fastighetsinteckningar	53 600 000	53 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>53 600 000</b>	<b>53 600 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser Inga

Inga  


## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Avskrivningsprincipen har ändrats från progressiv till linjär avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,8330 %

Fastighetsförbättringar (tidigare års fastighetsförbättringar har sammanlagts med byggnadens bokförda värde)

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Årsavgifter

#### Årsavgifter och Hyresintäkter

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Årsavgifter	3 518 434	3 478 751
Hyresintäkter lokaler moms fria	133 508	142 224
Hyresintäkter lägenheter	182 808	180 150
Garage	329 200	311 853
Bilplats momsplikt	3 050	8 640
Garageplats momspl	146 028	148 624
Intäkter bilplats	13 440	7 560
Diverse övriga avgifter	4 960	5 424
Intäkt Vinds/källarförråd	1 200	1 200
Kabel-TV/bredband	3 060	3 060
	<b>4 335 688</b>	<b>4 287 486</b>

*ih AD*  
*scb R*  
*SL*  
*MM*

## Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Varmvattendebitering	569	0
Värmerkostnader debiterade	521 268	596 485
Föreningsavgifter intäkter	520	210
Överlåtelseavgifter	7 774	5 536
Pantsättningsavgift	5 745	4 410
Övriga fakturerade kostnader	3 563	7 142
Försäkringsersättning	105 862	48 531
Övriga rörelseintäkter	7 149	10 463
Ofördelad försäkringsersättnin	90 468	0
<b>Summa</b>	<b>742 918</b>	<b>672 777</b>

## Not 3 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	6 781	28 105
Fastighetsskötsel enligt avtal	177 220	145 215
Städning	83 470	94 677
Entrémattor	5 153	5 039
Extern tillsyn o besiktning	4 123	8 564
Hissbesiktning	1 950	1 903
Bevakningskostnader	500	1 169
Gångbanerenhållning/snöröjning	26 650	43 381
<b>Summa</b>	<b>305 847</b>	<b>328 053</b>

cd j sty AA  
T  
SL  
Y W

**Not 4 Reparation och underhåll**

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rep.lokal	224 750	0
Rep. underhåll maskinutrustn.	0	21 700
Rep gemensam ytr/Tvättutrustning	2 423	0
Rep. Bost./Övrigt	1 574	0
Underhåll av trapphus	3 650	0
Underhåll av vinds-, källarutr	25 000	0
Underhåll av dörrar/portar	146 696	42 453
Rep. Va, sanitet	64 048	89 387
Rep. värme	77 690	4 375
Rep. Ventilation	421 001	8 840
Rep. El	11 594	68 183
Underhåll hiss	6 138	13 170
Underhåll av lås	15 255	7 161
Rep, Tak, hängrännor	1 988	0
Rep, fasad	100 000	121 137
Övriga trädgårdskostnader	49 650	109 149
Underhåll övrigt	27 201	73 529
Underhåll av hyreslägenhet	1 323	0
Rep bostadsrättslägenhet	16 120	0
Rep. av tvättutrustning	3 781	0
Rep Planteringar	0	2 190
Rep. Tele/TV/KabelTV/bredband	13 800	6 041
Rep. Balkonger	0	84 453
Rep/Garage	20 560	0
Rep kallgarage	0	44 250
Underhåll av skador	0	135 244
<b>Summa</b>	<b>1 234 242</b>	<b>831 262</b>

**Not 5 Övriga rörelsekostnader**

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnad	142 314	151 242
Värmekostnad	538 544	601 403
Vatten och avlopp	160 743	143 872
Soptömning	71 483	69 954
Fastig. försäkringspremie	64 952	59 219
Övriga fastighetskostnader	0	56 408
Kabel TV	94 480	92 405
Fastighetsskatt	99 078	98 560
<b>Summa</b>	<b>1 171 594</b>	<b>1 273 063</b>

cos 41 A  
 2  
 JK  
 MW

## Not 6 Externa rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsinv & förbrukning	12 528	1 310
Förbrukningsmaterial	14 574	4 447
Hyra för garage	6 438	6 938
Kontorsmaterial och trycksaker	5 395	1 868
Telekommunikation	2 500	1 750
Styrelsekostnader	350	60
Förvaltningskostnader övrigt	27 057	21 825
Revisionsarvoden externa	23 350	12 050
Kostnad möten/stämman	15 760	8 083
Förvaltningskostnad	69 412	69 412
Konsultarvoden	6 535	103 065
Bankkostnader	1 715	1 304
Advokat- och rättegångskostnad	67 700	5 000
Lokalhyra	0	1 000
<b>Summa</b>	<b>253 314</b>	<b>238 112</b>

## Not 7 Personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner och andra ersättningar:	4 000	0
Styrelsearvode	176 700	177 800
Bilersättning, skattefria	680	1 690
Sociala kostnader	23 713	24 216
Övriga personalkostnader	1 000	0
<b>Summa</b>	<b>206 093</b>	<b>203 706</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 8 Byggnader och mark

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	71 765 123	66 272 795
- Fastighetsförbättringar	0	5 492 328
	71 765 123	71 765 123
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-3 446 572	-2 499 589
- Fastighetsförbättringar vid årets början	0	-329 456
- Årets avskrivning enligt plan	-569 094	-617 527
	-4 015 666	-3 446 572
Mark	40 446 000	40 446 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>108 195 457</b>	<b>108 764 551</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "cb", "M", and "L".

### Not 9 Inteckningslån

Bank	Räntesats	Villkorsändringsdag	2014-01-01-	2013-01-01-
			2014-12-31	2013-12-31
SEB	1,410 %	rörligt	1 340 469	1 340 469
SEB	1,410 %	rörligt	16 837 500	16 837 500
SEB	1,410 %	rörligt	16 400 000	16 750 000
SEB	1,380 %	rörligt	11 800 000	11 800 000
			<b>46 377 969</b>	<b>46 727 969</b>

### Not 10 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	350 000	187 500
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 400 000	1 400 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	44 277 969	44 790 469
	<b>46 027 969</b>	<b>46 377 969</b>

### Not 11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid	59 304 185	3 338 942	586 892	-752 889	420 423
Årets ingång					
Disposition enl årsstämmobeslut			278 706	141 717	-420 423
Årets resultat					538 404
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>59 304 185</b>	<b>3 338 942</b>	<b>865 598</b>	<b>-611 172</b>	<b>538 404</b>

### Underskrifter

Malmö den 3/3 2015


  
Lars Hellstrand

  
Anders Stenman

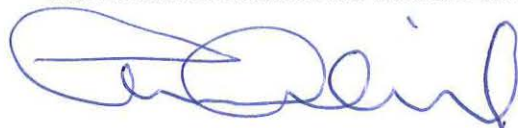
  
Lars-Erik Eneheim

  
Cecillia Denne

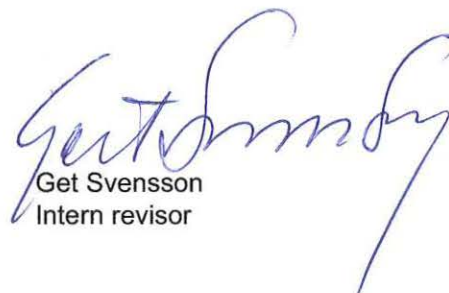
  
Ingela Wärlé

  
Jörn Holgersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/3 2015



Thomas Anvelid, Aukt revisor  
Ernst & Young

  
Get Svensson  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Ljungbyhus 7 för år 2014.

#### *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.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor 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 2014 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ljungbyhus 7 för år 2014.

#### *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.

#### *Revisorernas 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 revisionsssed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Malmö <sup>13/3</sup> 2015



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

Gert Svensson  
Intern revisorer



## Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	538 405
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	569 094
	<u>1 107 499</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 107 499</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 485
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	188 583
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 294 597</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Amortering av låneskulder	-350 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-350 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>944 597</b>
Likvida medel vid årets början	1 382 249
Likvida medel vid årets slut	2 470 523



## ANSVAR

Fördelningen i listan nedan gäller för egendom som föreningen har försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar alltid för egna installationer och sådant som tidigare lägenhetsinnehavare låtit installera.

◆ = Brf's ansvar    ○ = Brh's ansvar

BYGGDEL	VEMS ANSVAR?	ANMÄRKNING
<b>Väggar i lägenheten</b>		
Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	◆	
Icke bärande vägg	○	
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet	○	Insidan av avskiljande och bärande vägg, t.ex. tapet och puts, inkl. fuktisolerande skikt i våtrum
<b>Golv</b>		
Ytskikt på golv inkl. underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet	○	T.ex. golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl. underliggande sand
<b>Innertak i lägenheten</b>		
innertak inklusive underliggande behandling som krävs för anbringande av ytskiktet	○	T.ex. puts och stuckatur
<b>Dörrar</b>		
Ytbehandling utsida ytterdörr	◆	Balkongdörr, se särskild rubrik
Ytterdörr inkl. ytbehandling insida, lister, foder, karm, lås inkl. nycklar, handtag, ringklocka m.m.	○	Vid byte av dörr ska gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas
Innerdörr	○	
<b>Fönster och fönsterdörr</b>		
Karm och båge	◆	
Yttre målning	◆	
Glas, spröjs, kitt	○	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätninglistor m.m.	○	
Inre målning samt målning mellan bågarna	○	
<b>VVS-artiklar m.m.</b>		
Avloppsledning med golvbrunn	◆	Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning, brh svarar för rensning av golvbrunn
Klämring	○	
Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, duschkabin och duschslang. WC-stol	○	
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, tvättbänk	○	
Kall- och varmvattenledning inkl. armatur	○	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
<b>Ventilation och värme</b>		
Ventilationskanaler samt köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilation	◆	Om den tjänar fler än den egna lägenheten
Ventilationsdon	○	
Utluftsdon, springventil	○	
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa	○	
Vattenradiatorer, värmeledning, ventil, termostat	◆	Målning svarar bostadsrättshavaren för
Elektrisk golvvärme, handdukstork	○	Som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med

BYGGDEL	VEMS ANSVAR?	ANMÄRKNING
<b>Köksutrustning</b>		
Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn	○	
<b>El-artiklar</b>		
Säkringsskåp och el-ledningar i lägenheten	○	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare	○	
Byte av säkring	○	
<b>Förråd, gemensamma utrymmen m.m.</b>		
Gemensamma utrymmen	◆	
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen	○	Samma regler som för underhåll av lägenheten
Garage upplåtet med bostadsrätt	○	
<b>Mark, uteplats m.m.</b>		
Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt	◆	
Underhåll av mark upplåten med bostadsrätt	○	Samma regler som för underhåll av lägenheten. Skall följa föreningens instruktioner om skötsel.
<b>Snöskottning och renhållning</b>		
Snöskottning och renhållning	○	
Avrinning av dagvatten från takterrass	○	
<b>Balkong och altan</b>		
Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront	◆	
Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront	○	Utföres enligt föreningens instruktioner
Glas på inglasad balkong/altan	○	
<b>Övrigt</b>		
Braskamin, eldstad, öppen spis, kakelugn	○	
Rensning av rökgång för öppen spis m.m. som föreningen försett lägenheten med	◆	
Inredningssnickerier, socklar, foder och lister	○	
Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning	○	
Torkställning i badrum	○	
Invändig trappa i lägenheten	○	Även invändig steg till vind
Anordning för informationsöverföring	○	
Brandvarnare	○	

\* Brf=bostadsrättsförening, Brh=bostadsrättshavare



## HUVUDKONTOR - MALMÖ

Masttorget 6, Box 8027, 200 41 MALMÖ  
Förvaltning: 040-672 87 20 • Mäklarna: 040-19 20 40  
Fax: 040-19 01 40

E-post: [info@cymko.se](mailto:info@cymko.se)