



ÅRSREDOVISNING 2013
Brf. Ljungbyhus 7



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 lösningskostnaderna och stadgeenliga avsättningarna.

Årsredovisning

Brf Ljungbyhus 7
Org. nr. 769610-3774

2013-01 -01 - 2013 -12-31

5

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ljungbyhus 7
får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning
för tiden 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter

		Period under året	Vald tom årsstämma
Lars Hellstrand	Ordförande	2013	2014
Nils-Göran Olsson	V Ordf.	2013	2015
Lars-Erik Eneheim	Ledamot	2013	2014
Cecilla Denne	Ledamot/sekr	2013	2015
Bo Leander	Ledamot	2013	2014
Anders Stenman	Ledamot	from 19/3 2013	2015
Per Linnér	Ledamot	tom 18/3 2013	

Suppleanter

Anders Stenman		tom 18/3 2013	
Thomas Droben		tom 18/3 2013	
Ingela Wårle		from 19/3 2013	2014
Jörn Holgersson		from 19/3 2013	2014

Revisorer

Thomas Anvelid, Aukt revisor, Ernst & Young			2014
Gert Svensson, revisor			2014

Valberedning

Anders Hed	Sammanställande
Lars Källström	
Kennet Pettersson	

Överlåtelse

Av föreningens 74 lägenheter har under året 7 st bytt ägare.
Vid årets utgång var 71 (f å 71) lägenheter upplåtna som bostadsrätter medan 3 (f å 3)
lägenheter fortfarande är hyreslägenheter

År	Antal överlåtelse
2004	4
2005	12
2006	8
2007	16
2008	3
2009	11
2010	9
2011	8
2012	7
2013	7
	85

(Några lägenheter har överlåtits flera gånger)

Verksamheten 2013

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 mars 2013.
Dessutom har 11 byggmöten med ByggCompagniet hållits

Större underhåll/ reparationer under 2013

Fasaderna har omfogats. Av fastighetens 258 fönsterbalkar som skulle bytts har behov av byte, efter individuell inspektion, endast 98 st bytts. Bl a på grund av kall väderlek i mars och en mer komplicerad ufråsnig av gammalt murbruk blev projektet kraftigt försenat. Enligt budgeten för fasadprojektet skulle det kosta 3 500 000 kr med ny belåning på 2 500 000 kr. Slutresultatet blev att Bygg Compagniet har fakturerat 3 506 087 kr och föreningen har ökat lånen med 2 500 000 kr.

En tvist med ByggCompagniet pågår rörande vite för försening av färdigställande av fasadprojektet.

De norra ytterväggarna i garagen har tätats och testet har tyvärr blivit inte helt lyckat. Gamla, oanvända värmerör har demonterats i garagen.

Den vattenskada som inträffade i november 2012 är fortfarande oreglerad. De dåvarande lägenhetsinnehavarna i lgh 21 bestrider betalningsansvar varför kravet kommer närmare tingsrättsförhandlingar.

Fastighetens skick:

	Åtgärdat år	Senaste åtgärd	Planerad åtgärd	År
Vattenstammar	1999	Bytta	Ingen f n	
Avloppsstammar	2010	Spolade & filmade	Spolas	2014
Ei	2010	Nya armaturer i garage och byggnad.	Ingen f n	
Tak	2006-7 o 2011	Bytt	Ingen f n	
Fönster	1999	Bytta	Ingen f n	
Fasad	2013	Gavlarna omfogade	Ingen f n	
Balkonger	2012	Besiktning	Ingen f n	
Värmeanläggning			Ingen f n	
Gård	2008-2009			
Garage	2013	Tätningförsök	Utreds	2014

Planer för 2014 avseende större underhåll samt årsavgifter

Fr o m 2014-01-01 höjdes avgifterna årligen med 1 %

Ventilationen i garagen och huset

Ev. utvändigt målnings av balkongerna

Utredning av garagekonstruktionen för att sedan täta och renovera

Förvaltning

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

<u>Nyckeltal</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Rörelsens intäkter (t kr)	4 960 kr	4 867	4 792	4 742
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	520 kr	516 kr	508 kr	500 kr
Lån/kvm (kr)	6 407 kr	6 099 kr	6 148 kr	6 193 kr

Förslag till resultatdisposition

Till förlingsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-752 888,94
Årets resultat	420 422,57
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-278 706,00
Årets ianspråktagande av yttrefonden	0,00
Resterande att balansera i ny räkning	-611 172,37

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

	Noter	2013	2012
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		4 277 801,80	4 231 494,20
Övriga förvaltningsintäkter		682 461,20	635 585,60
		<u>4 960 263,00</u>	<u>4 867 079,80</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-328 053,14	-296 839,00
Driftskostnader	4	-1 278 820,25	-1 192 185,00
Underhållskostnader	3	-831 262,00	-648 259,00
Övriga kostnader	5	-232 355,00	-254 012,45
Personalkostnader	6	-203 706,00	-199 959,50
		<u>-2 874 196,39</u>	<u>-2 591 254,95</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		2 086 066,61	2 275 824,85
Avskrivningar	7	-617 527,00	-452 947,00
Rörelseresultat efter avskrivningar		1 468 539,61	1 822 877,85
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 886,96	7 784,21
Räntekostnader		-1 056 004,00	-1 647 965,00
		<u>-1 048 117,04</u>	<u>-1 640 180,79</u>
Resultat efter finansiella poster		420 422,57	182 697,06
Årets resultat		420 422,57	182 697,06
<i>Tilläggsupplysning till resultaträkning</i>			
Avsättning till yttrefond		-278 706,00	-218 964,00
Ianspråktagande av yttre fondavsättning			
Resultat efter fondförändring enligt förslag till stämman		141 716,57	-36 266,94

Balansräkning

	Noter	2013	2012
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>	7		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad		63 406 717,00	63 773 206,00
Fastighetsförbättringar		4 911 834,00	2 162 872,00
Mark		40 446 000,00	40 446 000,00
		108 764 551,00	106 382 078,00
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Skattekontomedel		7 401,00	7 148,00
Skatteavräkning		74 525,00	62 195,00
Övriga kundfordringar		1 447,00	2 493,00
Andra kortfristiga fordringar		0,00	0,00
Upplupna inkomsträntor		0,00	0,00
Interimsfordringar		53 509,00	52 462,00
		136 882,00	124 298,00
Kassa och bank		1 382 249,15	995 792,83
Summa omsättningstillgångar		1 519 131,15	1 120 090,83
SUMMA TILLGÅNGAR		110 283 682,15	107 502 168,83
<u>Eget kapital och skulder</u>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-59 304 185,00	-59 304 185,00
Upplåtelseavgifter		-3 338 942,00	-3 338 942,00
Yttre fond		-586 892,00	-367 928,00
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		752 888,94	716 622,00
Årets resultat		-420 422,57	-182 697,06
		-62 897 552,63	-62 477 130,06
<u>Långfristiga skulder</u>	8		
Lån Bank		-46 377 969,00	-44 052 969,00
		-46 377 969,00	-44 052 969,00
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristig		-350 000,00	-350 000,00
Leverantörsskulder		-139 057,00	-217 809,25
Utg. moms, försäljning inom Sv		-38 073,00	-38 927,00
Personalens källskatt		-34 657,00	0,00
Upplupna sociala avgifter		-11 568,00	0,00
Upplupna utgiftsräntor		-35 897,00	-30 604,00
Kundfordringar		-305 359,52	-215 540,52
Interimsskulder		-93 549,00	-119 189,00
		-1 008 160,52	-972 069,77
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-110 283 682,15	-107 502 168,83
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		53 600 000	53 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

5

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av byggnader sker enligt progressiv plan över 60 år med en uppskrivning av 4,1267%.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2013	2012
Hyresintäkter lägenheter	180 150,00	176 526,00
Hyresintäkt lokal, index	0,00	54,00
Hyresintäkter lokaler moms fria	142 224,00	138 421,00
Intäkt bilplatser	7 560,00	8 580,00
Garage	311 852,80	310 992,20
Bilplats momsplikt	8 640,00	7 020,00
Garageplats momspl	148 624,00	140 215,00
Årsavgifter	3 478 751,00	3 449 686,00
	4 277 801,80	4 231 494,20

Övriga intäkter och debiterade avgifter

Div avgifter+Fasts katt ej Moms	5 424,00	6 004,00
Div.avgift momsplikt	0,00	1 800,00
Vinds/ källare debitering	1 200,00	1 200,00
Kabel TV debitering	3 060,00	3 060,00
Uppvärmningskostnader debitera	596 485,00	578 904,00
Förseningsavgifter	210,00	300,00
Överlåtelseavgifter	5 536,00	6 540,00
Pantsättningsavgift	4 410,00	8 268,00
Övriga debiterade kostnader	7 142,00	5 296,00
Erhållna skadestånd	48 531,00	0,00
Övriga rörelseintäkter	10 463,20	24 213,60
	682 461,20	635 585,60

Not 2 Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel extraarbeten	28 105,00	23 239,00
Fastighetsskötsel	145 215,00	140 711,00
Städning	94 677,14	76 520,00
Entrémattor	5 039,00	4 901,00
Sotning	0,00	0,00
Extern tillsyn besiktningar	8 564,00	4 970,00
OVK/Energideklaration	0,00	0,00
Hissbesiktning	1 903,00	3 704,00
Bevakningskostnader	1 169,00	6 938,00
Gångbanerrenhållning	43 381,00	35 856,00
	328 053,14	296 839,00

Not 3 Underhållskostnader

Underhåll hyreslägenhet	0,00	3 021,00
Rep. underhåll maskinutrustn.	21 700,00	0,00
Rep. gemensam utry. Golv	0,00	19 500,00
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	0,00	3 614,00
Underhåll av dörrar/portar	42 453,00	19 632,00
Rep. gemensam utry. Övrigt	0,00	11 250,00
Rep. Va, sanitet	89 387,00	5 736,00
Rep. värme	4 375,00	32 683,00
Rep. ventilation	8 840,00	34 333,00
Rep. El	68 182,50	49 892,00
Rep/Tele/TV/porttele/Kabel TV	6 041,00	2 196,00
Underhåll hiss	13 169,50	19 944,00
Underhåll av lås	7 161,00	39 722,00
Rep. Tak, hängrännor m.m.	0,00	130 586,00
Rep. fasad	121 137,00	0,00
Rep balkonger	84 453,00	0,00
Rep Hårdgjorda ytor	0,00	3 000,00
Rep Planteringar	2 190,00	3 684,10
Rep övrigt ute/Trädgårdskost.	109 149,00	65 212,00
Rep kallgarage	44 250,00	184 250,00
Underhåll av skador	135 245,00	551,90
Underhåll övrigt	73 529,00	19 452,00
	831 262,00	648 259,00

Not 4 Driftskostnader

	2013	2012
Elkostnad	151 242,00	136 829,00
Värmekostnader	601 403,00	571 806,00
Vatten och avlopp	143 872,15	140 336,47
Soptömning	69 953,85	75 364,53
Fastig. försäkringspremie	59 219,00	61 688,00
Kabel TV avgift	92 405,00	89 720,00
Övriga fastighetskostnader	56 408,25	0,00
Fastighetsskatt	98 560,00	110 890,00
Förbrukningsinv. & förbrukning	1 310,00	0,00
Förbrukningsmaterial	4 447,00	5 551,00
	1 278 820,25	1 192 185,00

Not 5 Övriga rörelsekostnader

Lokalhyra	1 000,00	0,00
Hyra för garage	6 938,00	0,00
Kontorsmaterial och trycksaker	1 868,00	2 913,00
Telekommunikation	1 750,00	2 400,00
Postbefordran	60,00	120,00
Konstaterade förluster på kund	0,00	971,00
Förvaltningskostnader övrigt	21 825,00	21 148,80
Revisionsarvoden externa	12 050,00	25 600,00
Kostnad möten/stämma	8 083,00	4 941,65
Förvaltningskostnad	69 412,00	67 672,00
Konsultarvoden	103 065,00	123 516,00
Bankkostnader	1 304,00	1 109,00
Inkasso- / Påminnelseavg.	0,00	-160,00
Advokat- och rättegångskostnad	5 000,00	3 781,00
	232 355,00	254 012,45

Not 6 Personalkostnader

Arvoden till styrelsen	177 800,00	171 800,00
Bilersättningar, skattefria	1 690,00	1 759,50
Sociala avgifter	24 216,00	24 276,00
Personalrepresentation	0,00	424,00
Övriga personalkostnader	0,00	1 700,00
	203 706,00	199 959,50

Not 7 Byggnader och mark

Fastighetsbeteckning Malmö Ljungbyhus 7

Fastigheten består av

Antal lägenheter	74
Antal lokaler	3

Boarea	6 849
Lokal area	390

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	60 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	32 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde byggnad	Lokal del	902 000	988 000
		92 902 000	72 988 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos

Länsförsäkringar

9

Byggnad

	2013	2012
Anskaffningsvärde byggnad	66 272 795,00	66 272 795,00
Ingående avskrivningsvärde byggnad	-2 499 589,00	-2 147 680,00
Årets avskrivning	-366 489,00	-351 909,00
Ackumulerade avskrivningar	-2 866 078,00	-2 499 589,00

Avskrivning har skett med 0,553%

Fastighetsförbättring 20 års

Ingående anskaffningsvärde	1 549 203,00	1 549 203,00
Årets aktivering: Fasadrenovering	3 000 000,00	0,00
Utgående anskaffningsvärde	4 549 203,00	1 549 203,00
Ingående avskrivningsvärde förbättring	-282 300,00	-204 840,00
Årets avskrivning	-227 460,00	-77 460,00
Ackumulerade avskrivningar	-509 760,00	-282 300,00

Avskrivning har skett med 5%

Fastighetsförbättring 40 års

Ingående anskaffningsvärde	943 125,00	943 125,00
Utgående anskaffningsvärde	943 125,00	943 125,00
Ingående avskrivningsvärde förbättring	-47 156,00	-23 578,00
Årets avskrivning	-23 578,00	-23 578,00
Ackumulerade avskrivningar	-70 734,00	-47 156,00

Avskrivning har skett med 2,5%

Mark

Ingående anskaffningsvärde	40 446 000,00	40 446 000,00
----------------------------	---------------	---------------

Totalt byggnader och mark **108 764 551,00** **106 382 078,00**

Not 8 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2013	2012
SEB	2,14%	Rörligt	16 837 500,00	15 762 500,00
SEB	2,14%	Rörligt	16 750 000,00	18 000 000,00
SEB	2,09%	Rörligt	11 800 000,00	9 300 000,00
SEB	2,14%	Rörligt	1 340 469,00	1 340 469,00
Kortfristig del avgår			-350 000,00	-350 000,00
Summa lån			46 377 969,00	44 052 969,00

5

Not 9 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse avgifter	Bundet Yttre fondbehållr	Fritt Balanserat Resultat	Fritt Årets resultat
Vid årets ingång	59 304 185	3 338 942	367 928	-716 622	182 697
Årets rörelser					
Överföring enligt stämma			218 964	-36 267	-182 697
Årets resultat					420 423
Vid årets utgång	59 304 185	3 338 942	586 892	-752 889	420 423

Malmö den 8/3 2014

Lars Hellstrand

Nils-Göran Olsson

Lars-Erik Eneheim

Cecilla Denne

Bö Leander

Anders Stenman

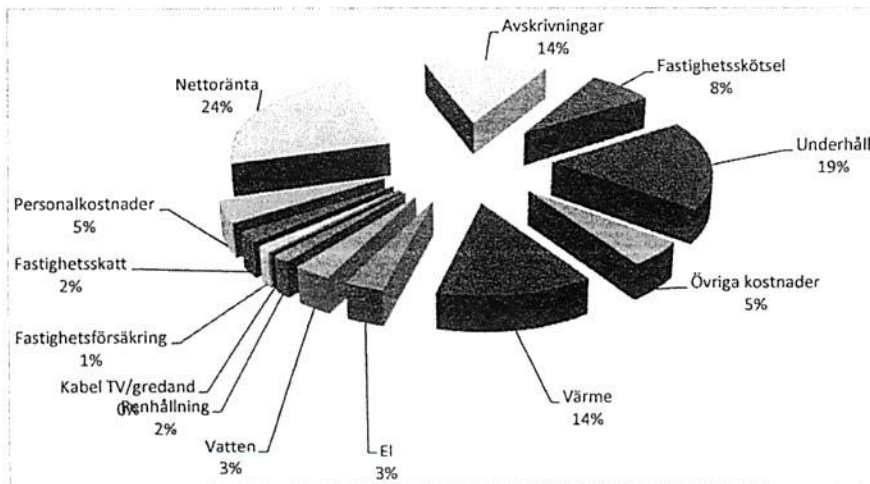
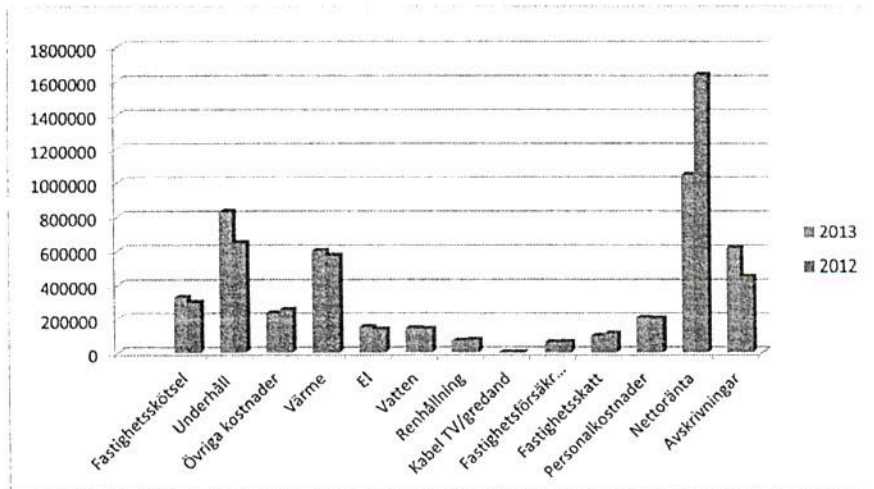
Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den 8/3 2014

Thomas Anvelid, Aukt revisor, Ernst & Young

Gert Svensson, revisor

Diagram



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Ljungbyhus för år 2013.

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 revisionssed 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 revisionsmed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 2013 och av dess finansiella resultat [och kassaflöden] 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 för år 2013.

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 revisionsmed 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 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 den 8/3 2014

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Gert Svensson
Internrevisor

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	BYGGDEL	VEMS ANSVAR?	ANMÄRKNING
Väggar i lägenheten			Köksutrustning		
Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	◆		Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn	○	
Icke bärande vägg	○		El-artiklar		
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	Säkringsskåp och el-ledningar i lägenheten	○	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Golv			Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare	○	
Ytskikt på golv inkl. underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet	○	T.ex. golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl. underliggande sand	Byte av säkring	○	
Innertak i lägenheten			Förråd, gemensamma utrymmen m.m.		
innertak inklusive underliggande behandling som krävs för anbringande av ytskiktet	○	T.ex. puts och stuckatur	Gemensamma utrymmen	◆	
Ör			Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen	○	Samma regler som för underhåll av lägenheten
Ytbehandling utsida ytterdörr	◆	Balkongdörr, se särskild rubrik	Garage upplåtet med bostadsrätt	○	
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	Mark, uteplats m.m.		
Innerdörr	○		Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt	◆	
Fönster och fönsterdörr			Underhåll av mark upplåten med bostadsrätt	○	Samma regler som för underhåll av lägenheten. Skall följa föreningens instruktioner om skötsel.
Karm och båge	◆		Snöskottning och renhållning	○	
Yttre målning	◆		Avrinning av dagvatten från takterrass	○	
Glas, spröjs, kitt	○		Balkong och altan		
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätninglistor m.m.	○		Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront	◆	
Inre målning samt målning mellan bågarna	○		Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront	○	Utföres enligt föreningens instruktioner
VVS-artiklar m.m.			Glas på inglasad balkong/altan	○	
Avloppsledning med golvbrunn	◆	Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning, brh svarar för rensning av golvbrunn	Övrigt		
Klämring	○		Braskamin, eldstad, öppen spis, kakelugn	○	
Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, duschkabin och duschslang. WC-stol	○		Rensning av rökgång för öppen spis m.m. som föreningen försett lägenheten med	◆	
Städmaskin, torktumlare, torkskåp, tvättbänk	○		Inredningssnickerier, socklar, foder och lister	○	
Kall- och varmvattenledning inkl. amatör	○	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten	Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning	○	
Ventilation och värme			Torkställning i badrum	○	
Ventilationskanaler samt köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilation	◆	Om den tjänar fler än den egna lägenheten	Invändig trappa i lägenheten	○	Även invändig steg till vind
Ventilationsdon	○		Anordning för informationsöverföring	○	
Utluftsdon, springventil	○		Brandvarnare	○	
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa	○				
Vattenradiatorer, värmeledning, ventil, termostat	◆	Målning svarar bostadsrättshavaren för			
Elektrisk golvvärme, handdukstork	○	Som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med			

* Brf=bostadsrättsförening, Brh=bostadsrättshavare