



Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Ljungbyhus 8 i Malmö
2013-01-01 – 2013-12-31

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är balansräkning, resultaträkning och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn tagen till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Långfristiga fordringar utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkter som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskiftet och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 8 i Malmö kallas härmed till ordinarie
föreningsstämma den 22 april 2014 kl. 19.00

Lokal: Tuppens lokaler

STYRELSEN

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande av stämman.
19. Tid för övriga frågor

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 8 i Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för förenings verksamhet under räkenskapsåret
2013-01-01—2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Ljungbyhus 8 i Malmö vilken innehåller 86 st bostadsrätter, 12 st hyreslägenheter samt 1 uthyrd lokal.

Fastigheten är belägen på Henrik Wranérgatan 1 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Länsförsäkringar AB.

Föreningens 98 bostäder fördelar sig enligt följande:	20 st	1 r o k
	24 st	2 r o k
	26 st	3 r o k
	16 st	4 r o k
	12 st	5 r o k

Föreningens fastighet byggdes år 1962.

Total lägenhetsyta 7958 kvm.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2013 i Tuppens lokaler.

Närvarande var 23 röstberättigande medlemmar samt 8 med fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande:	Lars-Erik Olsson
Ledamot	Margareta Palmquist
Ledamot	Mats Bondesson
Ledamot	Henrik Rafstedt (utflyttad under året)
Ledamot	Fredrik Wiklund
Ledamot	Sofie Fridh
Suppleant	Bjarne Larsson
Suppleant	Lena Jorde

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Mandatperioden går ut för följande ledamöter och suppleanter:

Lars-Erik Olsson, Margareta Palmquist, Henrik Rafstedt, Fredrik Wiklund och suppleanterna Bjarne Larsson och Lena Jorde. Sofie Fridh har lämnat styrelsen pga. utflyttning och fyllnadsval på ett år ska göras för henne.

Firmatecknare, två i förening

Styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Ordinarie
KPMG AB

Lekmannarevisor
Ordinarie: Bengt Andersson
Suppleant: Harald Eilert

Valberedning

Ledamot	Birgitta Nilsson
Ledamot	Maria Lundqvist
Ledamot	Lars Berglund
Ledamot	Marta Aquirre
Ledamot	Dan Andersson

Medlemsantal - Lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 114 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Vid stämman har dock en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 16 st.

Väsentliga händelser under året

En omfattande inventering av vinds- och källarförråd har gjorts med målsättning att alla lägenheter ska få tillgång till såväl vinds- som källarförråd.

I enlighet med beslut taget av kommunfullmäktige (2011) rörande obligatorisk sortering av matavfall så infördes matavfallssortering under hösten.

För att förbättra såväl tillgänglighet som säkerhet i fastigheten har ett nytt passagesystem installerats. I samband med detta har också ett flertal dörrar försetts med nya elektroniska lås.

Förväntad framtida utveckling

Renovering och underhållsplan

Styrelsen följer underhållsplanen som utarbetats samtidigt som akuta åtgärder måste få företräde att genomföras. Som underlag för revidering av underhållsplanen har underhållsbesiktning genomförts av hela fastigheten.

Under året har besiktning samt provtagningar genomförts på garage/garagetak samt tätskikt, dränering m.m. i syfte att tydliggöra nuvarande skick, renoveringsbehov samt vilka åtgärder som behöver vidtas. Styrelsen har samarbetet med extern expertis inom olika områden för att få fram ett heltäckande och korrekt underlag för intagning av offerter från entreprenörer.

Ekonomi

Föreningen har under året fortsatt att amortera på lånen och höjde avgifterna i linje med den ekonomiska plan som togs fram i samband med att föreningen köpte upp fastigheten.

Två lån har under året omförhandlats till lägre ränta och amortering. Under 2014 kommer ytterligare två lån att omförhandlas. Föreningen har under året fortsatt att amortera på lånen. Denna amortering gör att föreningens lånenivå och räntekostnader är väl inom det förväntade.

Med en väl utarbetad underhållsplan kan den årliga avsättningen till underhållsfonden fortsätta för att täcka det planerade underhållet och fortsätta bygga upp kapital för att täcka in större underhåll som ligger längre fram i tiden.

Framtida justering av avskrivningar

Från och med 2014 gäller de nya så kallade K2/K3-regelverken vid upprättande av bokslut. Detta innebär bland annat att avskrivningsplanen för föreningens byggnad kommer att behöva justeras, vilket sannolikt medför ökade avskrivningskostnader. Styrelsen, som ansvarar för avskrivningsplanen, arbetar med att se över denna så att den överensstämmer med kommande regelverk.

Årsavgifter

Ingen höjning gjordes för 2014.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av förenings verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Rörelsens intäkter	5 623	5 670	5 246	5 086	4 855
Rörelsens kostnader	-3 075	-3 476	-3 271	-3 349	-2 920
Finansiella poster, netto	-1 809	-2 044	-1 921	-1 238	-1 663
Statlig inkomstskatt	0	22	0	0	-14
Årets resultat	739	172	54	499	258
Likvida medel & placeringar	1 826	1 712	2 620	2 304	6 220
Skulder till kreditinstitut	51 701	52 550	53 800	54 856	57 856
Fond för yttre underhåll	192	82	200	168	191
Fastighetens taxeringsvärde	107 392	89 951	89 951	89 951	85 773

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	503 841
Årets resultat	738 801
Summa	1 242 642

Styrelsen förslår följande disposition

Överföring till fond för yttre underhåll, enl underhållsplan	450 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	500 000
Uttag ur yttre fond för utfört underhåll	-460 093
Balanseras i ny räkning	752 735
Summa	1 242 642

Styrelsens slutord

Under året har fokusområden för styrelsen varit att genomföra det planerade och löpande underhåll som krävs på ett så kvalitativt och kostnadseffektivt sätt som möjligt samt att följa upp och utvärdera våra leverantörer och våra avtal som vi har med dem.

En förstående renovering av garaget är ett omfattande projekt, och en stor investering för föreningen. Renovering av garaget medför även att baksidan (gården) kommer att behöva planeras om och det är styrelsens målsättning att under första halvåret 2014 kunna presentera förslag till vilka åtgärder som behöver vidtas.

En sunt underhållen fastighet och gård bidrar också till att öka attraktionskraften och medlemmarnas utbyte och trivsel i sitt boende.

Resultaträkning (kr)		2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Intäkter	Not 1	5 652 704	5 669 721
Rörelsens kostnader			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2,3	-2 016 986	-2 134 366
Löpande underhåll	Not 4	-171 240	-453 870
Periodiskt underhåll	Not 5	-460 093	-440 260
Kommunal fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-152 500	-153 280
Avskrivningar	Not 6	-304 030	-295 298
Summa fastighetskostnader		-3 104 849	-3 477 074
Rörelseresultat före finansiella poster		2 547 856	2 192 647
Finansiella poster			
Ränteintäkter		16 022	31 517
Räntekostnader		-1 825 077	-2 075 109
Summa finansiella poster		-1 809 055	-2 043 592
Resultat efter finansiella poster		738 801	149 055
Statlig inkomstskatt	Not 7	0	22 224
Årets resultat		738 801	171 279

Balansräkning (kr)		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 8	166 768 584	167 072 614
Summa materiella anläggningstillgångar		166 768 584	167 072 614
 Summa anläggningstillgångar		 166 768 584	 167 072 614
 Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		16 140	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 802	24 821
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	Not 10	28 583	258 428
Summa kortfristiga fordringar		47 525	283 249
 <u>Kassa och bank</u>	Not 11	 1 826 055	 1 711 788
 Summa omsättningstillgångar		 1 873 580	 1 995 037
 SUMMA TILLGÅNGAR		 168 642 164	 169 067 651

Balansräkning (kr)		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		108 638 176	108 638 176
Upplåtelseavgift		6 100 980	6 100 980
Fond för yttre underhåll		191 506	81 766
Summa bundet eget kapital		114 930 662	114 820 922
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		503 841	442 302
Årets resultat		738 801	171 279
Summa fritt eget kapital		1 242 642	613 581
Summa eget kapital		116 173 304	115 434 503
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	51 001 800	51 883 800
Summa långfristiga skulder		51 001 800	51 883 800
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 13	699 200	666 400
Förutbetalda avgifter		335 954	266 586
Leverantörsskulder		297 242	131 466
Aktuell skatteskuld		2 306	3 086
Övrig kortfristig skuld		0	38 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	132 358	643 186
Summa kortfristiga skulder		1 467 060	1 749 348
Summa skulder		52 468 860	53 633 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 642 164	169 067 651
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			
<u>Pantbrev i fastighet</u>		69 300 000	69 300 000
<u>Ansvarförbindelser</u>		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition efter stämmobeslut av föreningens stadgar/underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Not 1 Intäkter	2013	2012
Årsavgifter bostäder	4 393 572	4 224 504
Hysesintäkter bostäder	959 856	929 073
Hysesintäkter lokaler	14 942	41 892
Hysesintäkter garage	227 190	229 573
Ersättning försäkring	44 500	230 550
Övriga intäkter	12 644	14 129
Summa	5 652 704	5 669 721

Not 2 Driftskostnader	2013	2012
Material i fastighetsskötsel	10 031	14 314
Fastighetsskötsel, entreprenad	122 880	120 000
Fastighetsskötsel, extra deb	6 932	31 628
Trädgårdsskötsel	4 357	4 010
Snöberedskap	23 919	28 337
Städning, entreprenad	92 160	91 719
Hissbesiktning	0	4 031
Bevakningskostnader	220	1 311
Serviceavtal	11 998	12 394
Telefon port,hiss	3 635	3 463
El	189 829	188 794
Uppvärmning	823 355	863 963
Vatten	194 146	168 620
Sophämtning	95 422	117 777
Fastighetsförsäkring	66 501	63 442
Kabel TV	113 273	109 993
Förvaltningskostnader	97 884	93 911
Förbrukningsinventarier	6 294	22 585
Kontorsmaterial, trycksaker	6 464	6 746
Löner, ersättningar och sociala avgifter (not 3)	86 975	87 330
Revisionskostnad, konsult	13 875	13 875
Sammanträdes/Stämmokostnader	3 493	2 483
Aktivitetskostnader	0	12 718
Konsultarvode	21 550	14 176
Kostnader för juridiska åtgärder	0	34 756
Övriga förvaltningskostnader	10 399	8 514
Bankkostnad	3 070	6 713
Övriga kostnader	8 324	6 763
Summa	2 016 986	2 134 366

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	2013	2012
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	66 602	66 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala kostnader	18 373	19 330
Summa	86 975	87 330

Not 4 Löpande underhåll	2013	2012
Reparationer bostäder	39 613	51 077
Reparationer gemensamma utrymmen	51 426	52 479
Reparationer installationer	12 225	50 634
Reparationer hissar	17 392	11 225
Reparationer hus utvändigt	15 964	8 232
Reparationer av markytor	13 838	0
Reparationer garage	10 107	7 802
Reparationer försäkringsskador	10 675	272 421
Summa	171 240	453 870

Not 5 Periodiskt underhåll	2013	2012
Periodiskt underhåll installationer	382 954	291 539
Periodiskt underhåll hus utvändigt	19 875	117 221
Periodiskt underhåll markytor	0	31 500
Periodiskt underhåll garage	57 264	0
Summa	460 093	440 260

Not 6 Avskrivningar

Avskrivning på byggnaden sker enligt 80-årig progressiv avskrivningsplan.

Avskrivning på säkerhetsdörrar mm sker enligt en 30-årig rak avskrivningsplan.

Avskrivning på miljöhus sker enligt en 10-årig rak plan

	2013	2012
Byggnad	220 333	211 600
Säkerhetsdörrar + postboxar	57 000	57 000
Miljöhus	26 697	26 698
Summa	304 030	295 298

Not 7 Statlig inkomstskatt

Schablonmässig inkomstbeskattning för bostadsrättsföreningar är slopad från och med 1 januari 2007.

Detta innebär att beskattning endast sker på inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

Se även text under tilläggsupplysningar.

Omprövning har skett av tidigare inbetald inkomstskatt avseende räkenskapsåren 2008 och 2009 vilket har lett till en återbetalning av 22 224 kr.

Not 8 Byggnader och mark

	Anskaffnings-värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings-P/F period	Bokfört värde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	106 455 322	-978 281	-220 333	2008-2086 P	105 256 708
Säkerhetsdörrar, postbox	1 700 000	-171 000	-57 000	2010-2039 R	1 472 000
Miljöhus	266 976	-53 396	-26 697	2011-2020 R	186 883
Mark	59 852 993				59 852 993
Summa Byggnader och	168 275 291	-1 202 677	-304 030		166 768 584

P - Progressiv avskrivning

R - Rak avskrivning

Ackumulerade anskaffningsvärden	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 422 298	108 422 298
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 422 298	108 422 298

Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 202 677	-907 379
Årets avskrivningar	-304 030	-295 298
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 506 707	-1 202 677

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde mark	59 852 993	59 852 993
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 852 993	59 852 993

Utgående redovisat värde	166 768 584	167 072 614
---------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde byggnader	66 392 000	58 951 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	31 000 000
	107 392 000	89 951 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Länsförsäkringar
Värdeår : 1962

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar	2013	2012
Kortfr fordran	0	22 084
Skattekonto	2 802	2 737
Summa	2 802	24 821

Not 10 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	2013	2012
Upplupen intäkt försäkring	0	230 550
Förutbetald kabeltv	28 583	27 878
Summa	28 583	258 428

Not 11 Kassa och bank	2013	2012
Handelsbanken	1 825 444	1 711 180
SE-banken	611	608
Summa	1 826 055	1 711 788

Not 12 Eget kapital	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Fond yttre behållning	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	108 638 176	6 100 980	81 766	442 302	171 279
Förändring under året					
<i>Disponering efter stämmobeslut</i>					-171 279
Balanseras i ny räkning				61 539	
Avsättning till yttre fond			550 000		
Uttag ur yttre fond för årets underhåll			-440 260		
Årets resultat					738 801
Belopp vid årets utgång	108 638 176	6 100 980	191 506	503 841	738 801

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Kapital- skuld	Ränte- ändring	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Handelsbanken	3,27%	16 050 000	2014-06-01	0
Handelsbanken	3,27%	3 250 000	2014-06-01	0
Förfaller inom 2 år - 5 år				
Handelsbanken	2,48%	16 000 000	2015-06-01	0
Handelsbanken	2,63%	2 775 000	2016-06-01	200 000
Handelsbanken	4,35%	13 626 000	2016-06-01	499 200
Summa		51 701 000		699 200

Årets amortering uppgick till 849 200 kr.

Beräknad amortering 2014 är 699 200 kr.

Med oförändrad amortering så beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till ca 48 205 000 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Upplupen fastighetsskötsel	0	7 627
Upplupen snöröjning	0	21 744
Upplupen el	0	16 993
Upplupen värme	0	139 329
Upplupen försäkringsskada	0	281 083
Upplupen kostnad juridiskt ombud	0	34 756
Upplupen extern revision	14 000	14 000
Upplupet styrelsearvode	66 600	66 000
Upplupet revisionsarvode	2 000	2 000
Upplupna sociala avgifter	21 554	21 366
Upplupna räntekostnader	28 204	38 288
Summa	132 358	643 186

Malmö 2014-03-18.


Lars-Erik Olsson


Margareta Palmquist


Mats Bondesson


Fredrik Wiklund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-03-31


KPMG AB
Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor


Bengt Andersson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ljungbyhus 8, org.nr 716438-5275

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljungbyhus 8 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi 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.

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 Brf Ljungbyhus 8 finansiella ställning per den 31 december 2013 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 Brf Ljungbyhus 8 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Malmö den 31 mars 2014

KPMG AB

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Bengt Andersson
Föreningsrevisor

Malmö den 30 januari 2014-01-31

Motion till Årsstämman Brf Ljungbyhus 8, Henrik Wranérsgratan 1 Malmö, 2014

Motion:

Jag vill att styrelsen bevakar och om det behövs, föreslår anpassning av våra stadgar så de underlättar för den typ av uthyrning detta lagförslag och remiss avser.
Lagen är tänkt att träda i kraft den 1 juli 2014.

Bakgrund:

Ett lagförslaget menar att det enbart ska krävas "skäl" för en bostadsrättsägare att få hyra ut, inte beaktansvärda skäl" som det står i lagen i dag.

Detta innebär att den enskilde bostadsrättsägaren får större möjlighet att själv bestämma om han eller hon vill hyra ut.

Regeringen föreslår även att bostadsrättsföreningar ska få rätt att ta ut en särskild avgift av den som hyr ut sin lägenhet.

Avgiften för vara sammanlagt max tio procent av prisbasbeloppet per år, och på det sättet kan föreningen kompenseras för det merarbete som en andrahandsuthyrning kan innebära.

Förslaget är att de nya reglerna ska träda i kraft 1 juli 2014.

Förslaget är resultatet av en överenskommelse mellan regeringen och bostadsrättsorganisationerna HSB, Riksbyggen och Bostadsrätterna.

Bostadsrättsorganisationerna ska ta fram nya mönsterstadgar för sina medlemmar, som de flesta medlemmar använder, med generösare regler för andrahandsuthyrning samt information till sina föreningar kring hur de kan underlätta andrahandsuthyrning.

Med möjligheten att ta ut en avgift räknar regeringen också med att bostadsrättsföreningar kommer att vara generösare i sina bedömningar.



Bengt Andersson 081

Se bifogad artikel från 24 januari 2014

Original lagt i föreningens brevlåda

Ökad andrahandsuthyrning är inte hela lösningen men vi kan inte bygga bort bostadsbristen över en natt. Vi måste också utnyttja de bostäder vi redan har. Det skriver bostadsminister Stefan Attefall (KD).

DEBATT Bostadsbristen är

stor, inte minst i våra storstäder. Studenter och ungdomar får svårt att flytta hemifrån och inflyttade vuxna som fått ett jobb i storstaden har svårt att hitta en plats att bo på. Regeringen har arbetat hårt i flera år för att det ska byggas fler bostäder: vi ser över planprocessen, bullerfrågor, överklagandeprocessen, skattesituationen för hyresrätten och mycket mera. Vi förenklar regelverket för byggandet av små bostäder i citynära lägen för unga och studenter. Fastighetsavgiften har slopats de första femton åren. Länsstyrelserna har fått över 30 miljoner för att korta handläggningstiderna för överklagandeärenden.

Nu ökar byggandet. Men att bygga bostäder tar tid, även med ett enklare regelverk, och många unga har inte tid att vänta.

För många som flyttar till en ort under en kortare period, till exempel utländska IT-expertter som får ett års konsultuppdrag i Stockholm, kan också ett andrahandsboende – gärna möblerat och i city – vara precis vad de söker. Vi måste därför också se till att använda de bostäder som redan finns på ett bättre sätt.

Förra året förenklade alliansregeringen reglerna vid andrahandsuthyrning. Besittningsskyddet förtydligades, hyresgäster som ogillar villkoren fick lättare att säga upp kontraktet och bostadsrättshavare fick rätt att ta ut en hyra som motsvarar kostnaderna för lägenheten.

Då var det många på vänsterkanten som varnade. De menade att hyrorna skulle skjuta i höjden, och de beskyllde regeringen för att överdriva antalet bostadstillfällen som det nya regelverket skulle leda till.

Så här ett år efteråt kan jag konstatera att det verkar som att kritikerna hade fel. Antalet lägenheter som läggs ut för uthyrning har ökat rejält.

Enligt Upsala Nya tidning har antalet ettor, tvåor och treor som utannonserats på Blocket i Uppsala ökat med nästan 30 procent mellan 2012 och 2013.

Sydsvenska Dagbladet rapporterar att utbudet i Malmö ökade med 35 procent under andra kvartalet 2013 och elva procent i Lund. Sajten Blocket rapporterar att utbudet i Stockholms län växte med cirka 22 procent under 2013 jämfört med 2012 och totalt i



STEFAN ATTEFALL (KD)
Bostadsminister.

Även Svenska Dagbladet har med sin Hyreskollen rapporterat att antalet lägenheter till uthyrning har ökat betydligt. **Detta är precis vad regeringen hoppades att uppnå med sin reform. På det här sättet har många lägenheter som inte utnyttjades ordentligt kunnat komma till användning för dem som behöver det.**

Den hyra som uthyraren begär har visserligen också ökat, men inte alls

i samma utsträckning som antalet lägenheter som hyrs ut. Och om ännu fler lägenheter blir tillgängliga motverkar också höga hyror.

Därför går nu regeringen vidare. I en remiss som regeringen i dag lämnar till lagrådet föreslår vi att det enbart ska krävas "skäl" för en bostadsrättsägare att få hyra ut, inte "beaktansvärda skäl" som det står i lagen i dag.

Det innebär att den enskilde bostadsrättsägaren får större möjlighet att själv bestämma om han eller hon vill hyra ut. Regeringen föreslår även att bostadsrättsföreningar ska få rätt att ta ut en särskild avgift av den som hyr ut sin lägenhet.

Avgiften får vara sammanlagt max tio procent av prisbasbeloppet per år, och på det sättet kan föreningen kompenseras för det merarbete som en andrahandsuthyrning kan innebära. Förslaget är att de nya reglerna ska

träda i kraft 1 juli.

Förslagen är resultatet av en överenskommelse mellan regeringen och bostadsrättsorganisationerna HSB, Riksbyggen och Bostadsrätterna.

Parallellt ska också

bostadsrättsorganisationerna ta fram nya mönsterstadgar för sina medlemmar, som de flesta medlemmar använder, med generösare reglerna för andrahandsuthyrning samt information till sina föreningar kring hur de kan underlätta andrahandsuthyrning.

Med möjligheten att ta ut en avgift räknar regeringen också med att bostadsrättsföreningar kommer att vara generösare i sina bedömningar.

Ökad andrahandsuthyrning är inte hela lösningen på bostadsbristen, men hur gärna vi än vill kan vi inte bygga bort bostadsbristen över en natt. Vi måste utnyttja de bostäder vi redan har på ett smart sätt. Det ger tak över huvudet åt de som med ljus och lykta söker bostad tills de hittar en mer permanent lösning.

STEFAN ATTEFALL (KD)

Hej,

Jag vill att vi överger Comhem som leverantör av kabel-tv och bredband till fördel för Ownit AB.

De är billigare och bättre på allt. Jag har haft dem förut och anser mig i egenskap av elektronikingenjör och entusiast väldigt kunnig på området.

En översikt:

- 100mbit/s (upp & ner), 89sek/månad (Comhem tar 399sek/månad för motsvarande).

- Kabel-tv (samma kanelutbud som Comhem) , 60sek/månad (föreningen betalar idag 92sek/månad per hushåll)

- Installationsavgift 2500sek

- Ingen anslutningsavgift för nya hyresgäster eller liknande.

Bifogar offert.

Ponera att vi byter, då kan föreningen lägga på 50sek på månadsavgiften och ge alla medlemmar gratis 100mbit bredband (bortsett från installationen på 2500sek/hushåll)

Detta är investering som betalar sig på ett år!

Mvh,

Sebastian Fant, lägenhet 65

--
--

Svar på inkomna motioner:

Motion 1

Bengt Andersson – Bevakning av stadgar

Beslut: Styrelsen bifaller och bevakar enligt Bengt Anderssons förslag. Om lagen träder i kraft kommer stadgarnas att revideras så att de även i fortsättningsvis stämmer överens med gällande lagstiftning.

Motion 2

Sebastian Fant – Byte av kabel-tv företag (internet leverantör)

Beslut: Styrelsen avslår motionen med motivering att vid byte av kabel-tv företag (internetleverantör) bör först en undersökning göras om vilket intresse det finns i föreningen för ett sådant. Sett mot bakgrund av att installationskostnaden motsvarar en avgiftshöjning med ca 5 %, bör fler offerter från andra företag tas in. Styrelsen kommer att fortsätta bevaka utvecklingen inom området.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativ.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Normalt avsätts 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevanta för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Johanneslustgatan 9, 212 28 Malmö, tfn 040-23 43 00