



Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Ljungbyhus 8 i Malmö
2014-01-01 – 2014-12-31

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

Medlemmar i Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 8 i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 28 april 2015 kl.19.00 i Tuppens lokaler Tessins Väg 10.

STYRELSEN

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоорdförande och dennes val av protokollförare
4. Anmälan av stämмоорdföranden 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 styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningensmedlem anmält ärende.
- 18 Ändring av stadgar, omröstning nummer två;
§4 Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen

Enligt antagna stadgar, 1:a stycket:

Föreningens **kostnader** finansieras genom att bostadsrätthavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningensstämma.

Förslag till ny lydelse:

Föreningens **utgifter** finansieras genom att bostadsrätthavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningensstämma.

Förslag tillägg:

Styrelsen kan besluta att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning enligt Bostadsrättslagen med högst 1/10 av prisbasbeloppet.

19. Avslutande av stämman
- 20 Tid för övriga frågor

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Ljungbyhus 8, org.nr 716438-5275, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Verksamheten

Allmänt

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1987. Föreningen äger fastigheten Ljungbyhus 8 i Malmö som byggdes år 1962 och i vilka man upplåter lägenheter. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 28 april 2008.

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

Fastigheten är belägen på Henrik Wranérgatan 1 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

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

Total lägenhetsyta 7 958 kvm.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2014 i Tuppens lokaler. På stämman deltog 28 medlemmar varav 7 med fullmakt. Planerad extra stämma skall hållas den 9 mars 2015 rörande ändring i föreningens stadgar samt information om garage- gårdsrenovering.

Styrelse

Lars Erik Olsson	Ordförande	i tur att avgå
Margareta Palmqvist	Ledamot	vald tom 2016
Mats Bondesson	Ledamot	i tur att avgå
Lena Jorde	Ledamot	i tur att avgå
Magnus Trojer	Ledamot	vald tom 2016
Fredrik Wiklund	Ledamot	vald tom 2016
Bjarne Larsson	Suppleant	i tur att avgå
Håkan Gunnarsson	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 17 protokollförda möten.

Revisorer

Auktoriserad revisor har under året varit KPMG AB med Jonas Nilhberg som huvudrevisor. Föreningens lekmannarevisor har varit Bengt Andersson med suppleant Sebastian Fant.

Valberedning

Valberedningen har varit Birgitta Nilsson, Mikaela Dolk, Lars Berglund, Marta Aquirre, Dan Andersson

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
Cymko AB	Teknisk förvaltare
Va-Syd	Hushållsavfall
Ragnsells	Återvinning
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
ComHem	Bredband, tv
Schindler	Hissar
Security Assistance	Jourassistans
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat blev en vinst med 25 704 kr innan avsättning/uttag till yttre fond har reglerats. Årets avskrivning av materiella anläggningstillgångar avviker markant jämfört med föregående år vilket beror på att årets årsredovisning för första gången har upprättats i enlighet med det nya K2-regelverket.

Infört ett ledningssystem för SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete) och i samband med detta bl.a. uppgraderat brandvarnare samt installerat utrymningskyltar i fastigheten samt tecknat avtal om jourassistans.

Styrelsen har under året reviderat och uppdaterat underhållsplanen sett över ett 5-, 11 och 20-års perspektiv och i samband med detta korrigerat avsättningen till underhållsfonden så att den ska kunna täcka in renoveringsbehov framöver. Översyn av avloppsstammar (spolning och filmning av rör) är genomförd och vidare utredning pågår. Utgifter i samband med den planerade garagerenoveringen ingår delvis i underhållsplanen men finansieras i huvudsak med nytt lån.

Nedanstående tabell (på nästa sida) visar per 2014-12-31, större planerade (ej beslutade) underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan. Underhållsplanen är ett levande dokument som styrelsen kontinuerligt reviderar och beslut om genomförande av underhåll baseras på faktiska behov, vilket innebär att såväl utgifter samt årtal för genomförande kan ändras. Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2014 års penningvärde.

Byggnadsdel	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mark	75										75
Fasader	25	25	25	25	25	25	25				
Balkonger etc.			845								
Fönster	122		43			23			13		
Yttertak				25					25		
Trapphus	165	5					5				
Hissar	91										91
Lägenheter	9								9		
Gemensamheter	72			60	20	10					6
Installationer	59	436	181	1620	1620	2544		50		152	59
Utgifter totalt	618	466	1094	1730	1665	2602	30	50	47	152	231

Medlemsinformation

Avgifterna höjdes 2015-01-01 med 2 % enligt den ekonomiska planen.

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 119.

Flerårsöversikt

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning, tkr	5 648	5 653	5 670	5 246	5 086
Rörelseresultat, tkr	1 493	2 548	2 193	1 975	1 737
Res. efter finansiella poster, tkr	-31	739	149	54	499
Soliditet, %	69	69	68	68	67
Likviditet, %	191	161	98	228	92
Balansomslutning, tkr	168 196	168 642	169 068	17 015	169 714
Fond för yttre underhåll, tkr	681	192	82	200	168

Definitioner till nyckeltalen

Likviditet = likvida medel (kassa/bank) delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Övriga händelser under året

Styrelsen har under året deltagit i ett flertal olika fastighets- och bostadsmässor samt seminarier/utbildningar med bl.a Björn Lundén Information, Handelsbanken, Fastighetsägarna, Anticimex, Svensk Bostadsrättbildning.

Två nya tvättmaskiner samt två ny torktumlare har installerats i tvättstugorna.

Inventering och utrensning av förråd är slutförd och föreningens ambition om att det till varje lägenhet ska finnas ett vinds- samt källarförråd kan nu tillgodoses.

Ombyggnad av lokaler i källaren till styrelserum. 3

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	752 735
Årets resultat	<u>25 704</u>
Totalt	778 439

Styrelsen förslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enl underhållsplan	880 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	0
Uttag ur yttre fond för utfört underhåll	-357 456
I ny räkning balanseras:	255 895

Förslaget innebär:

Balanserat resultat minskar med	496 840
Fond för yttre underhåll ökar med	522 544

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

Styrelsens slutord

Under året har fokusområden för styrelsen varit att genomföra det planerade och löpande underhåll som krävts på ett så kvalitativt och kostnadseffektivt som möjligt samt att följa upp och utvärdera våra leverantörer och våra avtal som vi har med dem. Nya avtal har tecknats med bl.a. med Eon, Cymko, Schindler, Ragnsells, Security Assistance samt ett samarbetsavtal, som löper över fem år, med Korigo Energi partner med syfte att bättre styra och kontrollera energiförbrukningen. Målsättningen är att på sikt kunna minska kostnaderna för uppvärmning och el men också att bidra till minskad miljöpåverkan och jämnare innetemperatur.

Planeringen och framtagning av ett förslag för renovering av tätskikt på garaget är färdig. Renovering av garaget medför även att baksidan (gården) kommer att göras om samt att ett nytt miljöhus kommer att byggas. Projektet förväntas kunna starta under våren och kommer att ta ca sex månader att genomföra.

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 647 922	5 652 704
Summa rörelseintäkter		5 647 922	5 652 704
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-2 676 431	-2 640 374
Övriga externa kostnader	3	-149 874	-73 469
Personalkostnader och arvoden	4	-130 878	-86 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 197 632	-304 030
Summa rörelsekostnader		-4 154 815	-3 104 848
Rörelseresultat		1 493 107	2 547 856
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 639	16 022
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 536 335	-1 825 077
Summa finansiella poster		-1 523 696	-1 809 055
Resultat efter finansiella poster		-30 589	738 801
Skatter			
Skatt på årets resultat		56 293	0
Årets resultat		25 704	738 801

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	165 570 952	166 768 584
Summa materiella anläggningstillgångar		165 570 952	166 768 584
Summa anläggningstillgångar		165 570 952	166 768 584
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	16 140
Övriga fordringar	6	4 661	2 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	31 445	28 583
Summa kortfristiga fordringar		36 106	47 525
Kassa och bank	8	2 588 706	1 826 055
Summa omsättningstillgångar		2 624 812	1 873 580
SUMMA TILLGÅNGAR		168 195 764	168 642 164

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
---------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		114 739 156	114 739 156
Fond för yttre underhåll		681 413	191 506
Summa bundet eget kapital		115 420 569	114 930 662
Fritt Eget Kapital			
Balanserat resultat		752 735	503 841
Årets resultat		25 704	738 801
Summa fritt eget kapital		778 439	1 242 642
Summa eget kapital		116 199 008	116 173 304
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	50 635 400	51 001 800
Summa långfristiga skulder		50 635 400	51 001 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	366 400	699 200
Leverantörsskulder		452 225	297 242
Aktuella skatteskulder		2 992	2 306
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	11	539 739	468 312
Summa kortfristiga skulder		1 361 356	1 467 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 195 764	168 642 164

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Ställda säkerheter	12		
Fastighetsinteckningar		69 300 000	69 300 000
Summa ställda säkerheter		69 300 000	69 300 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Då föreningen tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämnförhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år. En ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning. Separata avskrivningsenheter (komponenter) skrivs av linjärt enligt tidigare framtagna avskrivningsplaner.

Följ. avskrivningsprocent tillämp	%
Ursprunglig byggnad	1,1
Miljöhus	10,0
Säkerhetsdörrar	3,33

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter bostäder	4 393 573	4 393 572
Hyror bostäder och lokaler	998 675	974 798
Hyror (<i>garage</i>)	234 424	227 190
Överlåtelseavgifter	7 378	9 906
Pantavgifter	4 790	2 645
Övrigt	9 082	44 593
Summa	5 647 922	5 652 704

Not 2 Drift- Fastighetskostnader	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel, inre och yttre, brandskydd	337 882	276 131
Löpande underhåll/Reparationer	289 284	171 240
Periodiskt underhåll <i>se nedan</i>	357 456	460 093
Uppvärmning	780 216	823 355
El	174 200	189 829
Vatten	188 080	194 146
Sophämtning	104 157	95 422
Förvaltningskostnader	101 918	97 884
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	153 186	152 500
Övrigt (fastighetsförsäkring, kabeltv)	190 052	179 774
Summa	2 676 431	2 640 374

Specificering periodiskt underhåll	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Installation av porttelefon och passersystem	0	382 954
Periodiskt underhåll garage	0	57 264
Inköp av tvättmaskiner/torktumlare	154 064	0
Underhåll källare	115 423	0
Div periodiskt underhåll	87 969	19 875
	357 456	460 093

Not 3 Övriga externa kostnader	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ex. Konsultkostnader, förbrukningsinventarier, kontorsmaterie extern revision m.m.	149 874	73 469

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ingen anställd personal.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	99 906	66 602
Föreningsvald revisor	4 000	2 000
Sociala kostnader	26 972	18 373
Summa	130 878	86 975

Not 5 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Ljungbyhus 8.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	108 422 298	108 422 298
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	108 422 298	108 422 298
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 506 707	-1 202 677
Årets avskrivningar	-1 197 632	-304 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 704 339	-1 506 707
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	59 852 993	59 852 993
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	59 852 993	59 852 993
Utgående redovisat värde byggnader och mark	165 570 952	166 768 584

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 107 392 000 kr. Värdeår 1962.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	63 000 000	41 000 000	104 000 000
Lokaler	3 392 000	0	3 392 000
	66 392 000	41 000 000	107 392 000

Not 6 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekonto	4 661	2 802
	4 661	2 802

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förutbetald bevakning	2 550	0
Kabel-TV	28 895	28 583
Summa	31 445	28 583

Not 8 Kassa och bank	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Handelsbanken	2 588 093	1 825 444
SE-banken	613	611
Summa	2 588 706	1 826 055

Not 9 Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	108 638 176	6 100 980	191 506	503 841	738 801
Under året erlagda insatser					
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				248 894	-738 801
Avsättning under året enligt UH-plan			950 000		
Årets uttag motsvarande per. UH			-460 093		
Årets resultat					25 704
Belopp vid årets utgång	108 638 176	6 100 980	681 413	752 735	25 704

Not 10 Skulder till kreditinstitut				2014-12-31	2013-12-31
Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Lånets löptid		
Handelsbanken	1,66%	2015-06-01	1 år	3 250 000	3 250 000
Handelsbanken	2,48%	2015-06-01	2 år	16 000 000	16 000 000
Handelsbanken	2,63%	2016-06-01	3 år	2 575 000	2 775 000
Handelsbanken	4,35%	2016-06-01	5 år	13 126 800	13 626 000
Handelsbanken	2,04%	2017-06-01	3 år	16 050 000	16 050 000
Summa				51 001 800	51 701 000

Avgår kortfristig del 366 400 699 200

Varav långfristig del 50 635 400 51 001 800

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 366 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 49 Mkr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupet styrelsearvode	99 900	66 600
Upplupet revisors arvode	4 000	2 000
Upplupen arbetsgivaravgift	32 645	21 554
Upplupen extern revision	14 000	14 000
Upplupna räntekostnader	18 421	28 204
Förskottsbetalda avgifter/hyror	370 773	335 954
Summa	<u>539 739</u>	<u>468 312</u>

Not 12 Ställda säkerheter	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Uttagna pantbrev i fastighet	69 300 000	69 300 000
Varav obelånade	0	0
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>69 300 000</u>	<u>69 300 000</u>

Malmö 2015-03-31


 Lars-Erik Olsson


 Mats Bondesson


 Margareta Palmquist


 Lena Jorde


 Magnus Trojer


 Fredrik Wiklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-09


 Bengt Andersson
 Av föreningen vald revisor


 Jonas Nihlberg
 Auktoriserad revisor
 KPMG AB

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 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Ljungbyhus 8, finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat 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 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.

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 ersättningskyldig 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 9 april 2015

KPMG AB

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Bengt Andersson
Lekmannarevisor

MOTION

Brf Ljungbyhus 8 årsstämma

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Tillåt grillning med elgrill på balkongerna

Beskrivning av ärendet

I nyhetsbrev 2 2014 meddelades att styrelsen beslutat att inte tillåta grillning och annan matlagning på balkongerna. Orsaken som redovisades i nyhetsbrevet var att det framkommit klagomål från andra medlemmar p.g.a. att det osar vid kolgrillning. Senare har undertecknad kunnat konstatera att det bara var mycket enstaka medlemmar som haft synpunkter på grillningen. Vidare sas det i nyhetsbrevet att det finns brandrisk. Det stämmer att det osar vid grillning med kolgrill och även med gasolgrill. Det stämmer också att det finns även en viss brandrisk. Men vid grillning med elektrisk grill osar det inte, och det finns ingen brandrisk.

Det är en självklarhet att föreningens medlemmar ska tillåtas att grilla med elektrisk grill på sina balkonger eftersom detta inte är till olägenhet för någon. Däremot är det mycket trivselhöjande för de medlemmar som finner nöje i detta. Förbudet är märkligt eftersom medlemmarna tillåts röka på balkongerna 12 månader om året. Det borde väl vara störande för de som inte röker, samtidigt som det även är hälsovådligt. Men varken bostadsrättsföreningar eller fastighetsägare har juridiskt stöd för att införa rökförbud på balkongerna. Till skillnad från rökning så sker grillning bara under några få månader på året och borde därför vara betydligt mindre störande än rökning.

En bostadsrättsförening bör vara sparsam med att införa förbud eftersom styrelsen då riskerar att bli en rättsinstans. En styrelse har dessutom mycket begränsade möjligheter att utöva sanktioner mot medlemmar som bryter mot förbuden. Därför har detta ärende den digniteten att medlemmarna bör fatta beslut på årsstämman.

Yrkande

Med hänvisning till ovanstående yrkar jag att föreningens medlemmar tillåts att grilla på balkongerna med elektrisk grill.

Malmö 2014-12-21



Sven-Olof Hoberg
Lgh 001

Trappa A & B



Trappa C



Motion:

Jag önskar att Brf beslutar att bibehålla och underhålla de minnestavlor som finns i trappuppgångarna.

Detta innebär att de tavlor som satts upp tidigare blir underhållna och ersätts vid behov.

Bästa styrelse och medlemmar i Brf Ljungbyhus 8 ...

Med denna motion har jag en önskan att Brf även i framtiden utnyttjar/tillvaratar det goda initiativet - och möjligheten att "särpräglade" vår fastighet genom att det är det enda huset med adress - Henrik Wranérgatan.

Det är ganska unikt att en gata har en enda fastighet som adress, detta gäller i Malmö och säkert även i andra större städer.

Att få en gata uppkallad efter sig - vid den tiden - då den här stadsdelen planlades och att ha fått hedersomnämning av Svenska Akademien är minst sagt hedervärt.

Malmö Stad och flera kommuner på Österlen har uppmärksammat och hedrat den här mannen. Vi kan med gott samvete använda Henrik Wranér som en form av "varumärke" och utsmycka våra entréer med information om honom.

Högaktningsfullt

Bengt Andersson Lgh 81

Personligt "förhållande" till Henrik Wranér:

Det finns massor att läsa på nätet om hans liv/livsgärning, han skrev böcker på dialekt och översatte Robinson Crusoe.

När jag flyttade till fastigheten i slutet av 80-talet hade jag funderingar om vem denne Henrik Wranér kunde vara. Med tanke på området runtomkring borde han vara konstnär, tänkte jag, vilket visade sig helt fel. Google fanns inte då så frågeställningen levde med under en följd av år.

Genom mitt arbete var jag en dag med bil i trakten av Simrishamn/Hammenhög, då jag av en ren tillfällighet stannade för att ta en paus. Där upptäckte jag att det intill fanns en "typ minneslund" och min nyfikenhet fick mig att gå dit. Döm om min förvåning - det var en vacker minnesplats för Henrik Wranér, traktens son. Nu blev det ännu trevligare att bo på hans gata - efter detta spontana möte med honom.

Svar på inkomna motioner:

Motion 1

Sven-Olof Hoberg – Tillåt grillning med el-grill på balkongerna

Beslut: Styrelsen avslår motionen och hänvisar till styrelsebeslut 2014-05-27 om att inte tillåta grillning eller matlagning på balkonger. Skäl för beslut var att föreningen har en uteplats, som är väl lämpad och anpassad för grillning samt att det inte helt går att utesluta att mat/grill-os på balkongerna kan verka störande för övriga boende.

Motion 2

Bengt Andersson – Bibehålla och underhålla minnestavlor över Henrik Wranér i entréerna/trappuppgångar

Beslut: Styrelsen bifaller motionen och tavlorna ska återställas.

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 förutbetald 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. Förutbetald 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 består av bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

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