



**Årsredovisning**  
**Bostadsrättsföreningen**  
**Ljungbyhus 8 i Malmö**  
**2012-01-01 – 2012-12-31**

# 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 23 april 2013 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  
2012-01-01—2012-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Ljungbyhus 8 i Malmö vilken innehåller 86 st bostadsrätter, 12 st hyreslägenheter samt 2 uthyrda lokaler.

Fastigheten är belägen på Henrik Wranérsgratan 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 10 april 2012 i Tuppens lokaler. Närvarande var 29 st röstberättigande medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Ordförande: | Bjarne Larsson      |
| Ledamot     | Margareta Palmquist |
| Ledamot     | Mats Bondesson      |
| Ledamot     | Henrik Rafstedt     |
| Ledamot     | Lars-Erik Olsson    |
| Suppleant   | Lars Berglund       |
| Suppleant   | Fredrik Wiklund     |

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Mandatperioden går ut för följande ledamöter och suppleanter:

Bjarne Larsson, Mats Bondesson och suppleanterna Lars Berglund samt Fredrik Wiklund.

### 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 Johan Tollgert  
Ledamot Marta Aquirre  
Ledamot Dan Andersson

## Medlemsantal - Lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 116 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 lägenhetsöverlåtelse har under året varit 6 st.

## Väsentliga händelser under året

### Årets löpande underhåll

Tegelfasaden på fastigheten har genomgått nya tegelstenar och fogar har ersatts där så behövdes för att förhindra att fukten och kylan tränger in och förstör väggarna.

Värmecentralen renoverades under hösten både vad gäller styrning samt effektivitet av värmeväxlaren.

En vattenskada drabbade föreningen då det blev stopp i en av avloppsstammarna till köken i C trappan. Detta medförde omfattande skador i köket i en lägenhet som behövde totalrenoveras samt att mindre fuktskador upptäcktes i två andra kök. Föreningens försäkring har täckt kostnaderna och endast en mindre självriskskostnad har drabbat föreningen ekonomiskt. Styrelsen har tillsammans med företag i branschen diskuterat eventuella preventiva åtgärder för att minska risken för att liknande skador ska uppkomma i framtiden.

Föreningens trädgrundsgrupp har arbetat på att förbättra miljön på gården och i samband med detta har en första upprepning skett av vegetationen samt nya mindre plantor och vårlok har planterats.

Efter en tidskrävande process har föreningen fått tillgång till lokaler i källaren i slutet av året. Det är styrelsens uppfattning att dessa lokaler ska komma föreningens medlemmar tillgod.

## Förväntad framtida utveckling

### Ombyggnad och underhållsplan

Styrelsen följer underhållsplanen som utarbetats samtidigt som akuta åtgärder måste få företräde att genomföras.

Två områden som kommer att kräva styrelsens arbete är garagetaket som håller på att undersökas för att bestämma i vilken omfattning det behöver renoveras. Det andra är att matsortering kommer att införas i hela Malmö och av den anledningen ser styrelsen över föreningens sophantering och dess kostnader.

### Ekonomi

Föreningen har under året fortsatt att amortera på lånen och höjde avgifterna i linje med femårsplanen som togs fram i samband med att föreningen köpte upp fastigheten. Denna amortering gör att föreningens lånenivå och räntekostnader är väl inom det förväntade. En ny ekonomisk plan för de följande fem åren kommer att upprättas under innevarande år.

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.

### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 4 % den 1 januari 2013 i enlighet med den ekonomiska planen.

### 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>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter          | 5 670       | 5 246       | 5 086       | 4 855       | 2 832       |
| Rörelsens kostnader         | -3 476      | -3 271      | -3 349      | -2 920      | -1 561      |
| Finansiella poster, netto   | -2 044      | -1 921      | -1 238      | -1 663      | -1 548      |
| Statlig inkomstskatt        | 22          | 0           | 0           | -14         | -9          |
| Årets resultat              | 172         | 54          | 499         | 258         | -286        |
| Likvida medel & placeringar | 1 712       | 2 620       | 2 304       | 6 220       | 7 312       |
| Skulder till kreditinstitut | 52 550      | 53 800      | 54 856      | 57 856      | 69 300      |
| Fond för yttre underhåll    | 82          | 200         | 168         | 191         | 0           |
| Fastighetens taxeringsvärde | 89 951      | 89 951      | 89 951      | 85 773      | 85 773      |

## Förslag till resultatdisposition

### Till stämmans förfogande står följande belopp:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 442 302        |
| Årets resultat      | 171 279        |
| <b>Summa</b>        | <b>613 581</b> |

### Styrelsen förslår följande disposition

|                                                              |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| Överföring till fond för yttre underhåll, enl underhållsplan | 450 000        |
| Extra avsättning till fond för yttre underhåll               | 100 000        |
| Uttag ur yttre fond för utfört underhåll                     | -440 260       |
| Balanseras i ny räkning                                      | 503 841        |
| <b>Summa</b>                                                 | <b>613 581</b> |

## Styrelsens slutord

Fokus i styrelsearbetet har under året legat på det planerade och oförutsedda underhållet som krävs i fastigheten.

Föreningen har en god ekonomi som ett resultat av den femårsplan som följts och det gör att föreningen är bra rustad för framtida planerade och oförutsedda utgifter samt genomförande av idéer som kommer föreningens medlemmar tillgodo.

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



| <b>Resultaträkning (kr)</b>                    |         | <b>2012-01-01<br/>-2012-12-31</b> | <b>2011-01-01<br/>-2011-12-31</b> |
|------------------------------------------------|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                      |         |                                   |                                   |
| Intäkter                                       | Not 1   | 5 669 721                         | 5 245 679                         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                     |         |                                   |                                   |
| <u>Fastighetskostnader</u>                     |         |                                   |                                   |
| Drift                                          | Not 2,3 | -2 134 366                        | -2 119 179                        |
| Löpande underhåll                              | Not 4   | -453 870                          | -148 621                          |
| Periodiskt underhåll                           | Not 5   | -440 260                          | -568 234                          |
| Kommunal fastighetsavgift/Fastighetsskatt      |         | -153 280                          | -147 106                          |
| Avskrivningar                                  | Not 6   | -295 298                          | -287 363                          |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>               |         | <b>-3 477 074</b>                 | <b>-3 270 503</b>                 |
| <b>Rörelseresultat före finansiella poster</b> |         | <b>2 192 647</b>                  | <b>1 975 176</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                      |         |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                                  |         | 31 517                            | 31 768                            |
| Räntekostnader                                 |         | -2 075 109                        | -1 952 538                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |         | <b>-2 043 592</b>                 | <b>-1 920 770</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>       |         | <b>149 055</b>                    | <b>54 406</b>                     |
| Statlig inkomstskatt                           | Not 7   | 22 224                            | 0                                 |
| <b>Årets resultat</b>                          |         | <b>171 279</b>                    | <b>54 406</b>                     |

| <b>Balansräkning (kr)</b>                     |        | <b>2012-12-31</b>      | <b>2011-12-31</b>      |
|-----------------------------------------------|--------|------------------------|------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |        |                        |                        |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                        |                        |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u>       |        |                        |                        |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 167 072 614            | 167 367 912            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>167 072 614</b>     | <b>167 367 912</b>     |
| <br><b>Summa anläggningstillgångar</b>        |        | <br><b>167 072 614</b> | <br><b>167 367 912</b> |
| <br><b>Omsättningstillgångar</b>              |        |                        |                        |
| <u>Kortfristiga fordringar</u>                |        |                        |                        |
| Övriga kortfristiga fordringar                | Not 9  | 24 821                 | 813                    |
| Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter      | Not 10 | 258 428                | 27 143                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>283 249</b>         | <b>27 956</b>          |
| <br><u>Kassa och bank</u>                     | Not 11 | <br>1 711 788          | <br>2 619 569          |
| <br><b>Summa omsättningstillgångar</b>        |        | <br><b>1 995 037</b>   | <br><b>2 647 525</b>   |
| <br><b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                   |        | <br><b>169 067 651</b> | <br><b>170 015 437</b> |

| <b>Balansräkning (kr)</b>                    |        | <b>2012-12-31</b>  | <b>2011-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          | 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                     |        | 81 766             | 200 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>114 820 922</b> | <b>114 939 156</b> |
| <u>Fritt eget kapital</u>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | 442 302            | 269 662            |
| Årets resultat                               |        | 171 279            | 54 406             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>613 581</b>     | <b>324 068</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>115 434 503</b> | <b>115 263 224</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                    |                    |
| <u>Långfristiga skulder</u>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 51 883 800         | 53 550 000         |
| Beräknad uppskjuten skatt                    | Not 14 | 0                  | 56 295             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>51 883 800</b>  | <b>53 606 295</b>  |
| <u>Kortfristiga skulder</u>                  |        |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristig skuld         | Not 13 | 666 400            | 250 000            |
| Förutbetalda avgifter                        |        | 266 586            | 394 804            |
| Leverantörsskulder                           |        | 131 466            | 363 986            |
| Aktuell skatteskuld                          |        | 3 086              | 0                  |
| Övrig kortfristig skuld                      |        | 38 624             | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 643 186            | 137 129            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 749 348</b>   | <b>1 145 919</b>   |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>53 633 148</b>  | <b>54 752 214</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>169 067 651</b> | <b>170 015 437</b> |

**Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut**

|                           |      |      |
|---------------------------|------|------|
| <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 26,3 %.

Mot bakgrund av Dom RR 2870-9 skall en bostadsrättsförening inte beskattas för ränteinkomster som är hänförliga till den ordinarie fastighetsförvaltningen.

| <b>Not 1 Intäkter</b>  | <b>2012</b>      | <b>2011</b>      |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder   | 4 224 504        | 4 033 315        |
| Hysesintäkter bostäder | 929 073          | 924 819          |
| Hysesintäkter lokaler  | 41 892           | 40 452           |
| Hysesintäkter garage   | 229 573          | 227 376          |
| Ersättning försäkring  | 230 550          | 0                |
| Övriga intäkter        | 14 129           | 19 717           |
| <b>Summa</b>           | <b>5 669 721</b> | <b>5 245 679</b> |



| <b>Not 2 Driftskostnader</b>                     | <b>2012</b>      | <b>2011</b>      |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Material i fastighetsskötsel                     | 14 314           | 27 646           |
| Fastighetsskötsel, entreprenad                   | 120 000          | 188 736          |
| Fastighetsskötsel, extra deb                     | 31 628           | 15 253           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 4 010            | 25 286           |
| Snöberedskap                                     | 28 337           | 30 010           |
| Städning, entreprenad                            | 91 719           | 100 203          |
| Hissbesiktning                                   | 4 031            | 3 938            |
| Bevakningskostnader                              | 1 311            | 3 477            |
| Serviceavtal                                     | 12 394           | 10 362           |
| Telefon port,hiss                                | 3 463            | 2 816            |
| El                                               | 188 794          | 207 259          |
| Uppvärmning                                      | 863 963          | 772 511          |
| Vatten                                           | 168 620          | 186 996          |
| Sophämtning                                      | 117 777          | 113 196          |
| Fastighetsförsäkring                             | 63 442           | 61 881           |
| Kabel TV                                         | 109 993          | 106 749          |
| Förvaltningskostnader                            | 93 911           | 91 529           |
| Förbrukningsinventarier                          | 22 585           | 18 362           |
| Kontorsmaterial, trycksaker                      | 6 746            | 10 776           |
| Löner, ersättningar och sociala avgifter (not 3) | 87 330           | 86 738           |
| Revisionskostnad, konsult                        | 13 875           | 13 875           |
| Sammanträdes/Stämmokostnader                     | 2 483            | 3 453            |
| Aktivitetskostnader                              | 12 718           | 0                |
| Konsultarvode                                    | 14 176           | 29 100           |
| Kostnader för juridiska åtgärder                 | 34 756           | 0                |
| Övriga förvaltningskostnader                     | 8 514            | 4 388            |
| Bankkostnad                                      | 6 713            | 2 943            |
| Övriga kostnader                                 | 6 763            | 1 696            |
| <b>Summa</b>                                     | <b>2 134 366</b> | <b>2 119 179</b> |

**Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

| <u>Arvoden till förtroendevalda</u> | <b>2012</b>   | <b>2010</b>   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut  | 66 000        | 64 200        |
| Föreningsvald revisor               | 2 000         | 2 000         |
| Sociala kostnader                   | 19 330        | 20 538        |
| <b>Summa</b>                        | <b>87 330</b> | <b>86 738</b> |

| <b>Not 4 Löpande underhåll</b>    | <b>2012</b>    | <b>2011</b>    |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer bostäder             | 51 077         | 25 093         |
| Reparationer gemensamma utrymmen  | 52 479         | 16 545         |
| Reparationer installationer       | 50 634         | 39 585         |
| Reparationer hissar               | 11 225         | 33 018         |
| Reparationer hus utvändigt        | 8 232          | 8 878          |
| Reparationer garage och p-platser | 7 802          | 11 255         |
| Reparationer försäkringsskador    | 272 421        | 14 247         |
| <b>Summa</b>                      | <b>453 870</b> | <b>148 621</b> |

| <b>Not 5 Periodiskt underhåll</b>        | <b>2012</b>    | <b>2011</b>    |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Periodiskt underhåll                     | 0              | 36 250         |
| Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen | 0              | 14 601         |
| Periodiskt underhåll installationer      | 291 539        | 442 000        |
| Periodiskt underhåll garage              | 0              | 75 383         |
| Periodiskt underhåll huskropp utvändigt  | 117 221        | 0              |
| Periodiskt underhåll markytor            | 31 500         | 0              |
| <b>Summa</b>                             | <b>440 260</b> | <b>568 234</b> |

#### **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 avskrivningsplan.

|                             | <b>2012</b>    | <b>2011</b>    |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Byggnad                     | 211 600        | 203 665        |
| Säkerhetsdörrar + postboxar | 57 000         | 57 000         |
| Miljöhus                    | 26 698         | 26 698         |
| <b>Summa</b>                | <b>295 298</b> | <b>287 363</b> |

#### **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-<br>värde | Ackumulerad<br>avskrivning/<br>nedskrivning | Årets<br>avskrivning | AvskrivningsP/R<br>period | Bokfört värde<br>2012-12-31 |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Ursprunglig byggnad        | 106 455 322            | -766 681                                    | -211 600             | 2008-2086 P               | 105 477 041                 |
| Säkerhetsdörrar, postbox   | 1 700 000              | -114 000                                    | -57 000              | 2010-2039 R               | 1 529 000                   |
| Miljöhus                   | 266 976                | -26 698                                     | -26 698              | 2011-2020 R               | 213 580                     |
| Mark                       | 59 852 993             |                                             |                      |                           | 59 852 993                  |
| <b>Summa Byggnader och</b> | <b>168 275 291</b>     | <b>-907 379</b>                             | <b>-295 298</b>      |                           | <b>167 072 614</b>          |

P - Progressiv avskrivning

R - Rak avskrivning

| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>          | <b>2012-12-31</b>  | <b>2011-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 108 422 298        | 108 155 322        |
| Årets anskaffningar                             | 0                  | 266 976            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>108 422 298</b> | <b>108 422 298</b> |

### Ackumulerade avskrivningar

|                                            |                   |                 |
|--------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Ingående avskrivningar                     | -907 379          | -620 016        |
| Årets avskrivningar                        | -295 298          | -287 363        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-1 202 677</b> | <b>-907 379</b> |

### Ackumulerade anskaffningsvärden

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 59 852 993        | 59 852 993        |
| Årets anskaffningar                             | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>59 852 993</b> | <b>59 852 993</b> |

|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>167 072 614</b> | <b>167 367 912</b> |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|

|                          |                   |                   |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnader | 58 951 000        | 58 951 000        |
| Taxeringsvärde mark      | 31 000 000        | 31 000 000        |
|                          | <b>89 951 000</b> | <b>89 951 000</b> |

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Länsförsäkringar  
Värdeår : 1962

## Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

|                     | <b>2012</b>   | <b>2011</b> |
|---------------------|---------------|-------------|
| Kortfristig fordran | 22 084        | 0           |
| Skattekonto         | 2 737         | 1           |
| Skattefordran       | 0             | 812         |
| <b>Summa</b>        | <b>24 821</b> | <b>813</b>  |

| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter</b> | <b>2012</b>    | <b>2011</b>   |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Upplupen intäkt försäkring                             | 230 550        | 0             |
| Förutbetald kabeltv                                    | 27 878         | 27 143        |
| <b>Summa</b>                                           | <b>258 428</b> | <b>27 143</b> |

| <b>Not 11 Kassa och bank</b> | <b>2012</b>      | <b>2011</b>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                    | 0                | 300              |
| Handelsbanken                | 1 711 180        | 2 618 669        |
| SE-banken                    | 608              | 600              |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 711 788</b> | <b>2 619 569</b> |

| <b>Not 12 Eget kapital</b>              | <b>Insats-<br/>kapital</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond yttre<br/>behållning</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|-----------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>          | <b>108 638 176</b>         | <b>6 100 980</b>              | <b>200 000</b>                   | <b>269 662</b>                 | <b>54 406</b>             |
| Förändring under året                   |                            |                               |                                  |                                |                           |
| <i>Disponering efter stämmobeslut</i>   |                            |                               |                                  |                                | -54 406                   |
| Balanseras i ny räkning                 |                            |                               |                                  | 172 640                        |                           |
| Avsättning till yttre fond              |                            |                               | 450 000                          |                                |                           |
| Uttag ur yttre fond för årets underhåll |                            |                               | -568 234                         |                                |                           |
| Årets resultat                          |                            |                               |                                  |                                | 171 279                   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>108 638 176</b>         | <b>6 100 980</b>              | <b>81 766</b>                    | <b>442 302</b>                 | <b>171 279</b>            |

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

| <b>Långivare</b>                  | <b>Räntesats</b> | <b>Kapital-<br/>skuld</b> | <b>Ränte-<br/>ändring</b> | <b>Nästa års<br/>amortering</b> |
|-----------------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| <b>Förfaller inom 1 år</b>        |                  |                           |                           |                                 |
| Handelsbanken                     | 6,08%            | 3 125 000                 | 2013-06-01                | 500 000                         |
| Handelsbanken                     | 3,55%            | 16 000 000                | 2013-06-01                | 0                               |
| <b>Förfaller inom 2 år - 5 år</b> |                  |                           |                           |                                 |
| Handelsbanken                     | 3,27%            | 16 050 000                | 2014-06-01                | 0                               |
| Handelsbanken                     | 3,27%            | 3 250 000                 | 2014-06-01                | 0                               |
| Handelsbanken                     | 4,35%            | 14 125 200                | 2016-06-01                | 166 400                         |
| <b>Summa</b>                      |                  | <b>52 550 200</b>         |                           | <b>666 400</b>                  |

Årets amortering uppgick till 1 249 800 kr.

Beräknad amortering 2013 är 666 400 kr.

Med oförändrad amortering så beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till ca 49 218 000 kr.



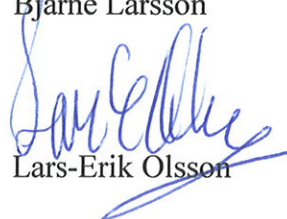
#### Not 14 Uppskjuten skatt

Föreningen har ränteswapar som löper ut 2013-06-03. Nettoflödet av ränteströmmarna skall tas upp till beskattning vid ränteswapens stängning.

När föreningen begärde omprövning av tidigare inbetald inkomstskatt, så beslutade Skatteverket att att i samband med Skatteverkets återbetalning av inkomstskatt, att reglering skall ske av den uppskjutna skatteskulden, vilket så har skett under räkenskapsåret 2012.

| Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2012           | 2011           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen fastighetsskötsel                          | 7 627          | 0              |
| Upplupen snöröjning                                 | 21 744         | 0              |
| Upplupet el                                         | 16 993         | 0              |
| Upplupen värme                                      | 139 329        | 0              |
| Upplupen försäkringsskada                           | 281 083        | 0              |
| Upplupen kostnad juridiska ärenden                  | 34 756         | 0              |
| Upplupen extern revision                            | 14 000         | 14 000         |
| Upplupet styrelsearvode                             | 66 000         | 64 200         |
| Upplupet revisionsarvode                            | 2 000          | 2 000          |
| Upplupna sociala avgifter                           | 21 366         | 20 800         |
| Upplupna räntekostnader                             | 38 288         | 36 129         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>643 186</b> | <b>137 129</b> |

Malmö 2013-04-02

 Bjarne Larsson  
 Margareta Palmquist  
 Mats Bondesson  
 Lars-Erik Olsson  
 Henrik Rafstedt

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-04-05

  
KPMG AB  
Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor

  
Bengt Andersson  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Ljunghuset nr 8 för år 2012.

#### 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.

#### Revisorens 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 och verkställande direktörens 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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ljunghuset 8 för år 2012

#### 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 lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

#### Revisorens 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 5 april 2013

KPMG AB

Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor

Bengt Andersson  
Föreningsrevisor

### **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 Öreus Fastighetsförvaltning AB.

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

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