



Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Ljungbyhus 8 i Malmö
2016-01-01 – 2016-12-31

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 Bostadsrättsförening Ljungbyhus 8 i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 11 april 2017 kl.19.00

Lokal: Tuppens lokaler Tessins Väg 10

STYRELSEN

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandes 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 Se bilaga
 - 17.1 Gästlägenhet
 - 17.2 Relining av avloppsstammar
18. Avslutning av stämman

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	14

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Ljungbyhus 8, org.nr 716438-5275, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01- 2016-12-31.

Allmänt

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1987. Föreningen äger fastigheten Ljungbyhus 8 i Malmö som byggdes 1962 och i vilken 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. Nuvarande gällande stadgar registrerades den 16 juni 2015 på Bolagsverket.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Ljungbyhus 8 i Malmö vilken innehåller 91 bostadsrätter och 7 hyresrätter. Ytterligare en av hyresrätterna kommer under våren 2017 att omvandlas till bostadsrätt. Fastigheten är belägen på Henrik Wranérsgratan 1 i Malmö. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 mars 2016 i Tuppens lokaler. På stämman deltog 33 medlemmar varav 8 med fullmakt.

Styrelse

Hanna Olsson	Ordförande	mandatperiod 1 år
Margareta Palmqvist	Ledamot	mandatperiod 2 år
Peter Carlebrunn	Ledamot	mandatperiod 2 år
Fredrik Wiklund	Ledamot	mandatperiod 1 år
Sebastian Fant	Ledamot	mandatperiod 1 år (utträde beviljat 2016-12-11)
Annika Larsson Morris	Suppleant	mandatperiod 1 år
Mikael Wejsfelt	Suppleant	mandatperiod 1 år

Firmatecknare är styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Nuvarande styrelse har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda möten.

Revisorer

Auktoriserad revisor har under året varit KPMG AB med Jonas Nihlberg som huvudrevisor. Föreningens lekmannarevisor har varit Bengt Andersson med suppleant Richard Silverkroon.

Valberedning

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

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
Sbc AB	Teknisk förvaltare
Va-Syd	Hushållsavfall
Ragn-Sells	Återvinning
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
ComHem	Bredband, tv
Ownit	Fiberbredband
Schindler	Hissar
Security Assistance	Jourassistans
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Korigo	Energioptimering

Föreningens säte är i Malmö.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 826	5 742	5 648	5 653	5 670
Res. efter finansiella poster	-2 072	-291	-31	-739	-149
Res. i % av nettoomsättningen	-35,56	-5	0	13	2
Balansomslutning	175 108	173 279	168 196	169 068	170 015
Soliditet (%)	69,26	66	69	69	68
Kassalikviditet (%)	411,97	153	191	161	98
Fond för yttre underhåll	2 061	1 204	681	192	82

*Definitioner av nyckeltal:

Likviditet= Likvida medel (kassa/bank) delat med kortfristiga skulder

Soliditet= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierat med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat blev en förlust med 2 071 929 kr innan avsättning/uttag till yttre fond har reglerats. Enligt föreningens underhållsplan så skall det ske en årlig avsättning med 880 000 kr för framtida underhåll. Kostnaden för periodiskt underhåll har under 2016 uppgått till ett belopp av 1 577 400 kr. Detta innebär att föreningens resultat efter avsättning och uttag till underhållsfonden blir en förlust med 1 374 529 kr.

För att komma tillrätta med tidigare vintrars ojämna uppvärmning har styrelsen låtit genomföra ett omfattande projekt på värmesystemet. Samtliga radiatorer har fått nya kopplingar, ventiler och termostater samt injusterats. Flertalet defekta radiatorer upptäcktes och har åtgärdats. Ett nytt expansionskärl och avgasare har installerats. En felkoppling från byggtiden har uppdagats och kommer att åtgärdas i början av mars 2017.

I slutet av 2016 genomfördes en undersökning av avloppsstammar samt tappvattenledningar. Resultatet visade att avloppsstammarna är i dåligt skick och bör renoveras för att förhindra läckage och skador på fastigheten. Förslag till åtgärd läggs fram på stämman. Åtgärd för tappvattenledningarna blir etapp två.

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

Nedanstående tabell visar per 2016-12-31, 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 2016 års penningvärde.

BYGGNADSDEL	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mark									75
Fasader	25	25	25	25	25				
Balkonger etc.	845								
Fönster	43			23			13		
Yttertak		25					25		
Trapphus					5				
Hissar									91
Lägenheter							9		
Gemensamheter		60	20	10					6
Installationer	181	1 620	1 620	2 544		50		152	59
UTGIFTER TOTALT	1 094	1 730	1 665	2 602	30	50	47	152	231

Övriga händelser under året

Automatiska dörröppnare har installerats på samtliga dörrar på gårdssidan samt på källardörrarna och cykelgaraget.

Lekplatsen har fått ett stort picknickbord och en sandlåda.

Grovsoprum har inrättats i källaren nära mangelrummet.

Tvättstugorna har fått belysning med rörelsevakt och torkrummen belysning med timer.

Golvet i garaget har städats samt fått nymålade linjer i november.

Elektronisk råttfångare har installerats på utgående avlopp.

Styrelsens slutord

Styrelsen har genomfört planerat och det löpande underhåll som krävts på ett så effektivt sätt som möjligt samt följt upp och utvärderat avtal som vi har med våra leverantörer. En stor del av styrelsens tid under den kalla delen av året har lagts i det omfattande värmeprojektet. Injusteringen har medfört att skillnaden mellan varmaste och kallaste lägenhet är väsentligt mindre och detta möjliggör att alla lägenheterna nu kan få tillfredställande värme.

Medlemsinformation

Ingen avgiftshöjning skedde 2017-01-01. Under året har 13 st bostadsrätter överlåtits och 3 hyresrätter har omvandlats till bostadsrätter. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 128 st.

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	108 638 176	6 100 980	1 203 957	255 895	-454 372
Ökning av insatskapital/upplåtelseavg.	4 176 557	3 433 443			
Resultatdisp. enl stämmobeslut				-1 311 415	454 372
Reservering till yttre underhållsfond			880 000		
Ianspråktagande av yttre underhållsfond			-22 961		
Årets förlust					-2 071 929
Belopp vid årets utgång	112 814 733	9 534 423	2 060 996	-1 055 520	-2 071 929

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad resultat	-1 055 516
årets resultat	-2 071 929
	-3 127 445

Styrelsens förslag till följande disposition:

Reservering till underhållsfond	880 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-1 577 400
i ny räkning överföres	-2 430 045
	-3 127 445

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 826 395	5 742 240
		5 826 395	5 742 240
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 835 767	-2 493 184
Periodiskt underhåll	4	-1 577 400	-22 961
Övriga externa kostnader		-299 594	-116 137
Personalkostnader	5	-129 784	-124 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 065 119	-1 933 710
		-6 907 664	-4 690 440
Rörelseresultat		-1 081 269	1 051 800
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 812	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-992 472	-1 342 727
		-990 660	-1 342 649
Resultat efter finansiella poster		-2 071 929	-290 849
Bokslutsdispositioner			
Kostnad vid utrangering av miljöhus		0	-163 523
		0	-163 523
Resultat före skatt		-2 071 929	-454 372
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-2 071 929	-454 372



Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2016-12-31

2015-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6

167 979 017

163 473 719

Pågående byggnation

7

0

6 229 532

167 979 017

169 703 251

Summa anläggningstillgångar

167 979 017

169 703 251

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres- och kundfordringar

3 994

17 530

Övriga fordringar

8

12 910

4 739

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

113 335

29 498

130 239

51 767

Kassa och bank

Kassa och bank

9

6 998 405

3 523 729

Summa kassa och bank

6 998 405

3 523 729

Summa omsättningstillgångar

7 128 644

3 575 496

SUMMA TILLGÅNGAR

175 107 661

173 278 747

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2016-12-31**2015-12-31****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		112 814 733	108 638 176
Upplåtelseavgifter		9 534 423	6 100 980
Fond för yttre underhåll		2 060 996	1 203 957
		<u>124 410 152</u>	<u>115 943 113</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 055 516	255 895
Årets resultat		-2 071 929	-454 372
		<u>-3 127 445</u>	<u>-198 477</u>

Summa eget kapital121 282 707115 744 636**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	10	<u>52 094 600</u>	<u>55 203 400</u>
Summa långfristiga skulder		<u>52 094 600</u>	<u>55 203 400</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	700 000	699 200
Leverantörsskulder		395 202	777 071
Aktuell skatteskuld		2 100	5 540
Övriga skulder		0	247 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>633 052</u>	<u>601 900</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 730 354</u>	<u>2 330 711</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**175 107 661****173 278 747**

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-1 081 269	1 051 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 065 119	1 933 710
Erhållen ränta m.m.		1 812	78
Erlagd ränta		-992 472	-1 342 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		-6 810	1 642 861
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		13 536	-17 530
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-92 008	1 869
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-381 869	324 846
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-219 288	311 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-686 439	2 263 755
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	-340 885	-6 229 532
Försäljning av bostadsrätter		7 610 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		7 269 115	-6 229 532
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	5 600 000
Amortering långfristiga lån		-3 108 000	-699 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 108 000	4 900 800
Förändring av likvida medel		3 474 676	935 023
Likvida medel vid årets början		3 523 729	2 588 706
Likvida medel vid årets slut		6 998 405	3 523 729

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

	Antal år
Stomme; grund och komplettering	100
Stammar/Sanitet, Värme	50
Fasad, Fönster och Restpost	50
Garage/Miljöhus	50
El och Yttertak	40
Ventilation och Hiss	25
Terasser	15

Inkomstskatt

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

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen (flerfamiljshus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER****Noter till resultaträkningen**

Not 2	Nettoomsättning	2016-12-31	2015-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 660 241	4 481 700
	Hysesintäkter bostäder	794 487	987 732
	Hysesintäkter lokaler, momsfr	13 032	13 032
	Hysesint garage/p-plats momsfr	234 175	236 243
	Överlåtelseavgifter	15 512	10 000
	Pantsättningsavgift	10 199	6 669
	Terasstillägg	13 610	-0
	Övriga intäkter	85 139	6 864
		<u>5 826 395</u>	<u>5 742 240</u>

Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetssköt, utg mrl/varor	25 368	18 115
	Entreprenadkost fastighetssköts	155 251	150 850
	Fastighetsskötsel, extra debit	37 607	13 883
	Entreprenadkost städ	113 791	100 898
	Snöröjning	11 092	8 252
	Hissbesiktning	4 810	5 788
	Bevakning/Brandlarm	2 689	12 181
	Telefon- port, hiss	3 788	3 641
	Serviceavtal	56 178	71 009
	Löpande underhåll	554 194	369 396
	Elavgifter	163 087	163 862
	Fjärrvärme	939 096	847 185
	Vatten	198 163	192 739
	Renhållning	98 260	88 585
	Fastighetsförsäkring	90 615	67 872
	Kabel-TV	117 992	115 759
	Förvaltningsprovisioner	109 944	105 889
	Fastighetsskatt	152 294	155 734
	Bredband	1 548	1 546
		<u>2 835 767</u>	<u>2 493 184</u>

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

NOTER

Not 4 Periodiskt underhåll	2016-12-31	2015-12-31
Periodiskt underhåll	26 403	9 750
Bostäder	7 928	0
Gemensamma utrymmen	43 500	0
Installationer	173 238	0
Värmesystemet	1 241 734	0
Husropp utvändigt	67 472	13 211
Markytor	17 125	0
	<u>1 577 400</u>	<u>22 961</u>

Not 5 Personal	2016-12-31	2015-12-31
Föreningen har ingen anställd personal.		
Styrelsearvode	99 676	100 125
Revisorsarvode	4 000	4 000
Sociala kostnader	26 108	20 323
Summa	<u>129 784</u>	<u>124 448</u>

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	168 008 315	168 275 291
Årets anskaffning	340 885	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-266 976
Omklassificeringar	6 229 532	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>174 578 732</u>	<u>168 008 315</u>
Ingående avskrivningar	-4 534 596	-2 704 339
Försäljningar/utrangeringar	0	103 453
Årets avskrivningar	-2 065 119	-1 933 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 599 715</u>	<u>-4 534 596</u>
Utgående redovisat värde	<u>167 979 017</u>	<u>163 473 719</u>
Redovisat värde byggnader	108 126 024	103 620 726
Redovisat värde mark	<u>59 852 993</u>	<u>59 852 993</u>
	<u>167 979 017</u>	<u>163 473 719</u>

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Ljungbyhus 8 i Malmö. Totalt taxeringsvärde är 134 803 000. Taxeringsvärdet för bostäder är 132 000 000 och 2 803 000 för lokaler. Värdeår 1962.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	134 803 000	107 392 000
varav byggnader:	73 803 000	66 392 000

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

NOTER

Not 7	Pågående byggnation	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	6 229 532	0
	Årets anskaffning	0	6 229 532
	Omklassificeringar	-6 229 532	0
	Utgående redovisat värde	0	6 229 532

Pågående byggnation avser renovering av garage och innergård samt nybyggnation av miljöhus.

Not 8	Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	12 910	4 739
		12 910	4 739

Not 9	Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
	Handelsbanken	6 997 792	3 523 116
	SEB	613	613
		6 998 405	3 523 729

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	969516	2,04 %	2017-06-01	15 525 000	700 000
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	95492	1,00 %	2019-06-01	12 419 600	0
Stadshypotek	30569	1,36 %	2020-06-01	3 250 000	0
Stadshypotek	30571	1,36 %	2020-06-01	16 000 000	0
Stadshypotek	90107	1,55 %	2021-03-30	5 600 000	0
				52 794 600	700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 52 094 600

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 49 294 600

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	69 300 000	69 300 000
Summa ställda säkerheter	69 300 000	69 300 000

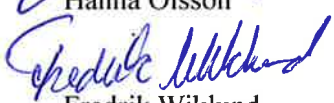
Not 12 Eventualförpliktelser

Det finns inga ansvarsförbindelser.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vår fastighet kommer under våren att anslutas till Malmö Stads fibernät och installation pågår. Den nya bredbandstjänsten planeras att vara i drift den 15 april 2017.

Malmö 2017-03-16


Hanna Olsson

Fredrik Wiklund


Margareta Palmqvist

Peter Carlebrunn

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2017

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor


Bengt Andersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljungbyhus 8 i Malmö för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte in-nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oe-gentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felak-tighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oe-gentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller till-sammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i mas-kopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän-digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an-tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak-tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk-samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent-liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill-räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut-satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da-tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el-ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in-formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ljungbyhus 8 i Malmö för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

20 mars 2017

KPMG AB

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Bengt Andersson
Förtroendevald revisor

Proposition 1. Gästlägenhet

I en stor förening som vår vill vi kunna erbjuda en gästlägenhet som en service för våra medlemmar. Vi tror även att en gästlägenhet höjer föreningens attraktionsvärde.

Lägenhet 034 i B-trappan har tidigare varit en hyresrättslägenhet. Lägenheten är 26 m² med kokvrå och är föreningens minsta lägenhet. Den ligger på första våningen mot gården och saknar såväl balkong som uteplats. Det är den sista hyresrättslägenheten i minsta storleken varpå vi finner den extra lämplig. Lägenheten har renoverats, då den var helt nersliten och enligt mäklare osäljbar.

Styrelsen föreslår stämman att lgh 034 blir gästlägenhet på försök i ett år och därefter utvärderas behovet. Kostnad för nyttjande av lägenheten föreslås bli 200 kr per natt och medlem ansvarar för sina gäster. Ett avtal signeras i samband med kvittering av nyckel. Årsstämmen 2018 beslutar om gästlägenheten ska finnas kvar eller gå till försäljning.

Proposition 2. Relining av avloppsstammar

Resultatet av undersökningen av avloppsstammarna som genomfördes i slutet av 2016 påvisade stora renoveringsbehov. Styrelsen har efter undersökning av olika alternativ kommit fram till att en relining med foder, s.k. strumpa, är bästa lösningen för vår förening. Vid relining behöver i normalfallet inga badrum rivas ut till skillnad mot vid traditionellt stambyte. Då vi har många medlemmar som nyligen renoverat sina badrum så har detta vägt in i valet av metod liksom att störningen och tiden varje medlem är påverkad är avsevärt mindre vid en relining.

Reliningskonsult Bengt Mattsson ansvarar för projektet och bistår styrelsen i upphandlingen av entreprenör samt med besiktning och vid ett bifall kontraktsskrivning. Anbudsprocessen kommer vara klar kort före stämman och Bengt Mattsson kommer att närvara för att presentera kostnader och tidplan.

Styrelsen söker härmed stämmans godkännande för att starta projektet.

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