

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens bildades 1951 och verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Langeland 1 och Langeland 2 i Malmö. Föreningen innehåller 188 bostadsrätter (186 lägenheter och 2 lokaler) samt 3 hyreslokaler. Bostäderna är uppförda i fyra enheter med adresserna Ribevägen 14, 16, 18, 20 och 22 samt John Ericssons väg 65. Dessutom ingår 106 garageplatser fördelade på två garage under mark.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 december 2017. 33 medlemmar deltog varav 31 var röstberättigade inga fullmakter. Dessutom har två extra stämmor hållits med anledning av antagande av nya stadgar.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Per Mellnert	Ordförande	i tur att avgå
Thomas Nordberg	Vice ordförande	vald tom 2019
Hans Franklin	Sekreterare	vald tom 2019
Henrik Olsson	Ledamot	i tur att avgå
Mari Lord	Ledamot	i tur att avgå
Elisabeth Rosenlund	Suppleant	i tur att avgå
Brith Franzén	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden inklusive yttre besiktning.

Revisor

Revisor har under året varit Per Erik Gillberg utsedd revisor från BoRevision AB. Internrevisorer har varit ordinarie Anita Henriksson och Mats Greko samt revisorssuppleanten Rebecca Frej.

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Eva Lundström (sammankallande)

Karin Lammers

Susanne Lindberg

Samtliga är valda på 1 år.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastigheter som byggdes 1949-51 består av 188 bostadsrätter (186 lägenheter och 2 lokaler) samt 3 hyreslokaler samt 106 garageplatser fördelade på två garage under mark. Den totala lägenhetsytan är 11 730 kvm samt total lokalyta 321 kvm. Medelvärde på lägenhetsytan är 63 kvm.

Föreningens 186 bostäder fördelar sig enligt följande:

Lägenhetstyp

Antal

2 rok 126 st

3 rok 54 st

4 rok 3 st

5 rok 3 st

Tomträtt

Tomträttsavgälden på 14 302 kr gäller tom 2022-12-31.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

Leverantör	Avtalstyp
Örehus fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Örehus fastighetsförvaltning	Teknisk förvaltare
EON	Elavtal, el och nät
EON	Fjärrvärme
Sydantenn	Kabel-tv
Ownit	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Företagets säte är Malmö.

Flerårsjämförelse

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	7 507	7 504	7 500	7 455	7 454
Res. efter finansiella poster	689	856	509	-558	1 194
Balansomslutning	15 837	17 652	16 828	16 813	16 853
Soliditet (%)	60	50	46	43	44
Kassalikviditet (%)	281	308	256	187	269
Fond för yttre underhåll	4 385	3 753	4 337	5 989	5 491
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	556	556	556	556	556

Definitioner av nyckeltal

Soliditet= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Kassalikviditet= Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Entrépartierna är inljade
- Marklägenheterna har fått nya staket runt uteplatserna
- Spaljéerna på våra gemensamma gårdar är utbytta
- Alla tvättstugor har fått brandsläckare
- Takutspårängen är målade
- Fläktsystemen i garagen är renoverade
- Förenings stadgar är uppdaterade efter ändrad lagstiftning (två extra stämmor hållna med anledning av detta)
- En odlingsgrupp har bildats

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Belopp (i tusentals kr) som redovisas här är i 2017 års penningvärde.

Byggdel	Utfört	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mark	2013		120	66					37		
Fasader 1997									370		
Balkonger	1995										
Fönster	1995					60	10				
Yttertak	1993										
Trapphus	2012	324	324								
Lägenheter										74	
Gemensamh.	2005	25	5	164				900	5		
Installationer	2015		381	3			10	1270	112		
Totalt		349	830	233	0	60	20	2170	154	444	

Medlemsinformation

Föreningen har totalt 186 lägenheter och två lokaler.

Antal medlemmar i föreningen är 222 st, under året har 23 st överlåtelse skett.

Avgifterna har under året inte höjts, under 2018/2019 finns ingen planerad höjning. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder är 556 kr per kvm.

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	293 030	0	3 753 464	3 844 000	856 045
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till yttre underhållsfond			1 350 000		-1 350 000
Ianspråkstagande av underhållsfond			-718 640		718 640
Balanseras i ny räkning				224 685	-224 685
Årets vinst					<u>689 312</u>
Belopp vid årets utgång	<u>293 030</u>	<u>0</u>	<u>4 384 824</u>	<u>4 068 685</u>	<u>689 312</u>

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	4 068 684
årets vinst	<u>689 312</u>
	4 757 996

Styrelsen föreslår att

till yttre underhållsfond avsättes

Ianspråkstagande av yttre underhållsfond

i ny räkning överföres

	1 350 000
	-814 385
	<u>4 222 381</u>
	4 757 996

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

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	7 506 597	7 504 352
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>2 047</u>
		7 506 597	7 506 399
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 853 196	-4 727 433
Periodiskt underhåll	4	-814 385	-718 641
Övriga externa kostnader	5	-241 427	-290 719
Personalkostnader	6	-292 570	-269 379
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-528 324</u>	<u>-528 324</u>
		-6 729 902	-6 534 496
Rörelseresultat		776 695	971 903
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 751	8 822
Räntekostnader		<u>-95 134</u>	<u>-124 680</u>
		-87 383	-115 858
Resultat efter finansiella poster		689 312	856 045
Årets resultat		<u>689 312</u>	<u>856 045</u>

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

BALANSRÄKNING

	Not	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	<u>11 813 246</u>	<u>12 341 570</u>
		11 813 246	12 341 570
Summa anläggningstillgångar		11 813 246	12 341 570
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 738	0
Aktuell skattefordran		28 175	32 267
Övriga fordringar	8	306	306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>97 690</u>	<u>99 402</u>
		128 909	131 975
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	<u>3 895 225</u>	<u>5 178 399</u>
Summa kassa och bank		3 895 225	5 178 399
Summa omsättningstillgångar		4 024 134	5 310 374
SUMMA TILLGÅNGAR		15 837 380	17 651 944

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

BALANSRÄKNING

	Not	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		293 030	293 030
Fond för yttre underhåll		4 384 824	3 753 464
		<u>4 677 854</u>	<u>4 046 494</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 068 684	3 843 999
Årets resultat		689 312	856 045
		<u>4 757 996</u>	<u>4 700 044</u>
Summa eget kapital		<u>9 435 850</u>	<u>8 746 538</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 968 042	7 182 662
Summa långfristiga skulder		<u>4 968 042</u>	<u>7 182 662</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	214 620	214 620
Förskott från kunder		8 060	8 060
Leverantörsskulder		229 400	539 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	981 408	961 004
Summa kortfristiga skulder		<u>1 433 488</u>	<u>1 722 744</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 837 380	17 651 944

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	776 695	971 903
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		528 324	528 324
Erhållen ränta m.m.		7 751	8 822
Erlagd ränta		-95 134	-124 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 1 217 636	<hr/> 1 384 369
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-2 738	2 081
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		5 804	109 563
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-309 660	155 416
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		20 404	26 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 931 446	<hr/> 1 678 065
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-2 643 860	-214 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -2 643 860	<hr/> -214 620
Förändring av likvida medel		-1 712 414	1 463 445
Likvida medel vid årets början		5 178 399	3 714 954
Kvar att fördela		429 240	0
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 3 895 225	<hr/> 5 178 399

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.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

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. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Årets genomsnittliga avskrivning på byggnader 1,55%

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 enligt föreningens underhållsplan.

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 1 337 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet, som lokal taxeras även garage.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett 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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2017/2018	2016/2017
Årsvgift bostäder	6 715 212	6 715 212
Årsvgift lokaler	40 548	40 548
Hysesintäkter lokaler, momsfri	184 808	182 980
Hyror garage	254 188	243 680
Internet anslutning	225 600	225 600
Pantsättningsavgift	12 628	15 565
Överlåtelseavgift	15 799	26 674
Intäkter el lokal	401	173
Övriga intäkter	57 413	53 920
	<hr/> 7 506 597	<hr/> 7 504 352

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

NOTER

Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2018-08-31	2017-08-31
	Materialinköp	121 433	77 768
	Fastighetsskötsel, entreprenad	709 482	684 798
	Snöröjning	8 500	16 269
	Städning, entreprenad	237 494	246 629
	Serviceavtal	28 785	29 955
	Löpande underhåll	244 533	293 410
	El	305 460	235 109
	Uppvärmning	1 577 884	1 553 227
	Vatten	375 108	372 897
	Renhållning	231 746	218 982
	Fastighetsförsäkring	152 178	149 431
	Kabel-Tv	128 818	136 688
	Förvaltningskostnad	214 991	203 390
	Fastighetsavgift/ skatt	277 702	273 610
	Internetanslutning	221 580	220 968
	Bevakningskostnader	3 200	0
	Tomträttsavgäld	14 302	14 302
		<u>4 853 196</u>	<u>4 727 433</u>
Not 4	Periodiskt underhåll	2017/2018	2016/2017
	Periodiskt underhåll lokaler	0	57 500
	Periodiskt underhåll gemensamm	0	406 873
	Periodiskt underhåll installerat	0	75 416
	Periodiskt underhåll hus utvån	329 635	81 102
	Periodiskt underhåll markytor	484 750	97 750
		<u>814 385</u>	<u>718 641</u>
Not 5	Övriga externa kostnader	2017/2018	2016/2017
	Revisionskostnad extern	14 500	14 000
	Konsultarvoden	400	10 750
	Vicevärdskostnad	153 785	155 193
	Förbrukningsinventarier	6 962	36 436
	Övriga externa kostnader	65 780	74 340
		<u>241 427</u>	<u>290 719</u>
Not 6	Personal	2017/2018	2016/2017
	Löner, ersättningar m.m.		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader		
	Styrelsearvode	182 000	179 200
	Föreningsvald revisor	13 650	13 440
	Övriga arvode	28 000	17 920
	Sociala kostnader	68 920	58 819
	Summa	<u>292 570</u>	<u>269 379</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

NOTER

Not 7 Byggnader	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	33 983 546	33 983 546
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 983 546	33 983 546
Ingående avskrivningar	-21 641 976	-21 113 652
Årets avskrivningar	-528 324	-528 324
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 170 300	-21 641 976
Utgående redovisat värde	11 813 246	12 341 570
Redovisat värde byggnader	11 813 246	12 341 570
	11 813 246	12 341 570

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Langeland 1 och 2 i Malmö. Marken innehas med tomträtt vilken kommer att justeras 2022-12-31.

Föreningens värdeår är 1951.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	193 902 000	193 902 000
varav byggnader:	103 323 000	103 323 000

Not 8 Övriga fordringar	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	306	306

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-08-31	2017-08-31
Försäkring	63 871	62 757
Kabel TV/ Internet	28 773	29 858
Ränteintäkt	5 046	5 387
Övriga förutbetalda kostnader	0	1 400
	97 690	99 402

Not 10 Kassa och bank	2018-08-31	2017-08-31
Handelsbanken	1 864 264	3 155 528
SBAB	2 030 961	2 022 871
	3 895 225	5 178 399

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	167188	1,4%	2018-10-03	2 527 259	47 780
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	000255	2,12%	2019-12-01	1 487 500	0
Stadshypotek	069719	2,02%	2020-12-30	1 167 903	166 840
				5 182 662	214 620
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 968 042
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 324 182

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

NOTER

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-08-31	2017-08-31
	Revisionsarvode extern	14 125	13 750
	Upplupen elkostnad	24 827	18 731
	Upplupen värmekostnad	0	20 572
	Upplupen räntekostnad	7 568	12 922
	Upplupet styrelse arvode	182 000	179 200
	Upplupet revisionsarvode	13 650	13 440
	Upplupet övriga arvode	18 200	17 920
	Upplupna sociala kostnader	67 192	66 158
	Upplupen renhållning	7 433	0
	Förskottsbetalda avgifter	631 413	604 683
	Upplupen vicevärdskostnad	15 000	13 628
		<u>981 408</u>	<u>961 004</u>
Not 13	Ställda säkerheter	2018-08-31	2017-08-31
	Fastighetsinteckningar	30 618 500	30 618 500
	varav i eget förvar	-14 997 500	-14 997 500
Not 14	Eventualförpliktelser	2018-08-31	2017-08-31
Not 15	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		

Under kommande år planeras följande åtgärder:

- Översyn av lekplatserna
- Renovering av trapphus

Malmö

Henrik Olsson

Mari Lord

Per Mellnert

Hans Franklin

Thomas Nordberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

BoRevision AB

Per Erik Gillberg

Anita Henriksson, Mats Greko