



Brf Langeland

# Årsredovisning

2015-09-01 - 2016-08-31



# 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: Välkommen till årets föreningsstämma**

Nu är det dags för årets föreningsstämma – du kommer väl?

På stämman kan du påverka hur vår förening ska utvecklas och fungera i framtiden. Exempelvis genom att rösta fram förslag som vi ska satsa på framöver

### **Anmäl dig redan idag – senast den 30:e november**

Du anmäler dig enklast genom att mejla till [langeland@ownit.nu](mailto:langeland@ownit.nu), eller genom att skicka meddelande till oss via vår Facebooksida. Det går också bra att lämna in den bifogade anmälningslappen i brevlådan vid styrelserummet (källaren), John Ericssons väg 65.

- Torsdagen den 8 december 2016 klockan 19.00
- Dammfrigården, Korsörvägen 1 i Malmö
- Vi serverar lättare mat från klockan 18.30, därefter håller vi den ordinarie föreningsstämman.

Vi ses på stämman!

/Styrelsen

## Dagordning

1. Val av stämмоordförande
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens överskott eller underskott enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden för styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och valberedning för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Behandling av ev. inkomna motioner
17. Avslutning



Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö  
Org.nr. 746000-5486

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö, org.nr. 746000-5486, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 – 2016-08-31. 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 2 december 2015. 72 medlemmar deltog varav 62 var röstberättigade samt en fullmakt.

Styrelsens sammansättning efter stämman, har under året varit:

Namn	Ansvarsområde	Tidsperiod
Per Mellnert	Ordförande	i tur att avgå
Eva Cato Landberg	Vice ordförande	vald t.o.m 2017
Susanna Hansson	Sekreterare	i tur att avgå
Tova Gantoft	Ledamot	vald t.o.m 2017
Henrik Olsson	Ledamot	i tur att avgå
Hans Franklin	Suppleant	i tur att avgå
Thomas Nordberg	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden inklusive yttre besiktning.

### Revisor

Revisor har under året varit Tommy Mårtensson utsedd revisor från BoRevision AB. Internrevisorer har varit ordinarie Anita Henriksson och Birgit Lindström samt revisorssuppleanterna Mats Greko och Nina Pålsson. Mats Greko har under året ersatt Birgit Lindström som ordinarie revisor.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Gun Nilsson (sammankallande)	1 år
Britt Franzén	1 år
Krister Lökvist	1 år
Eva Lundström	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.

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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

## Flerårsjämförelse

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013	2011/2012
Nettoomsättning	7 500	7 455	7 454	7 466	7 307
Res. efter finansiella poster	509	-558	1 194	401	265
Balansomslutning	16 828	16 813	16 853	16 925	17 743
Soliditet (%)	46	43	44	40	35
Kassalikviditet (%)	256	187	269	104	163
Fond för yttre underhåll	4 337	5 989	5 491	5 258	5 323
Årsavgiftsnivå kr per kvm	556	556	556	556	556

*Handwritten signature and initials*



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med relining som påbörjades 2014 slutfördes under hösten 2015. Det avlöpte väl och styrelsen vill passa på att tacka medlemmarna som har ställt upp så att arbetet flöt på friktionsfritt.

Avtalet med Ownit omförhandlades och i samband med det delades det ut nya bredbandsroutrar till alla medlemmar.

Ny utrustning för ventilation och kyla har införskaffats och omplacerats hos Dammfrihandlaren.

I september 2016 togs ett nytt gästrum med 5 bäddar i drift för föreningens medlemmar att hyra.

Kommande underhåll som det planeras är belysning på innergårdar samt renovering och ombyggnation av innergården vid John Ericssons väg.

I övrigt har följande underhåll genomförts:

- Kompletterande vindgivare till fjärrvärmesystemet är installerat.
- Fortsatt underhåll och beskärning av träd och buskar på innergårdarna har genomförts.
- Vissa akuta renoveringar (omfogning runt fönster) på Ribevägen 22 och John Ericsson väg 65 genomfördes under året.

### Underhåll

Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts enligt nedan

Relining	773 000
Omfogning	166 000
Övrigt	265 000
<hr/> Totalt	<hr/> 1 204 000

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 2016 års penningvärde.

PH

PH  
Ed. HO  
5/11

## Underhållsplan

Bygghet	Utfört	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Mark	2013	337			121		5	37		60	187
Fasader	1997	60					285				147
Balkonger	1995										
Fönster	1995			116		10		526			
Yttertak	1993					28				28	
Trapphus	2012				271	326	326	887			
Gemensamh.	2005	251	211	8	478	13	5			789	
Installationer	2015	285			2 691	150	3	5	25	150	363
Totalt		933	211	124	3 561	527	624	1 455	25	999	725

## Medlemsinformation

Föreningen har totalt 186 lägenheter och två lokaler.

Antal medlemmar i föreningen är 223st, under året har 21st överlåtelser skett.

Avgifterna har under året inte höjts, under 2016/2017 finns ingen planerad höjning.

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder är 556 kr per kvm.

## Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	2 7 50 710
Årets resultat	509 206
Totalt	3 259 916

Styrelsen föreslår:

Avsättning till underhållsfond	620 000
lanspråktagande av underhållsfond	-1 204 084
I ny räkning överföres	3 844 000
	3 259 916

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande

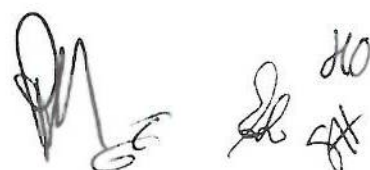


<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-09-01 2016-08-31</b>	<b>2014-09-01 2015-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	7 500 397	7 455 418
		<u>7 500 397</u>	<u>7 455 418</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	2	-4 539 575	-4 454 257
Periodiskt underhåll	3	-1 204 084	-2 271 718
Övriga externa kostnader	4	-251 582	-304 985
Personalkostnader	5	-305 909	-242 726
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-528 324</u>	<u>-528 324</u>
		<u>-6 829 474</u>	<u>-7 802 010</u>
<b>Rörelseresultat</b>		670 923	-346 592
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 936	9 475
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-173 653</u>	<u>-220 402</u>
		<u>-161 717</u>	<u>-210 927</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		509 206	-557 519
<b>Årets resultat</b>		<u>509 206</u>	<u>-557 519</u>

*MZ* *HO*  
*chiff*

## Balansräkning

	Not	2016-08-31	2015-08-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	12 869 894	13 398 218
		<u>12 869 894</u>	<u>13 398 218</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		12 869 894	13 398 218
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och kundfordringar		2 081	8 371
Aktuell skattefordran		41 093	0
Övriga fordringar	7	166	232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	200 279	80 001
		<u>243 619</u>	<u>88 604</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	9	3 714 954	3 325 715
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>3 714 954</u>	<u>3 325 715</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 958 573	3 414 319
<b>Summa tillgångar</b>		16 828 467	16 812 537



<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
<b>Eget kapital</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		293 030	293 030
Fond för yttre underhåll		4 337 548	5 989 266
		<u>4 630 578</u>	<u>6 282 296</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 750 710	1 656 511
Årets resultat		509 206	-557 519
		<u>3 259 916</u>	<u>1 098 992</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 890 494</u>	<u>7 381 288</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	7 397 282	7 611 902
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>7 397 282</u>	<u>7 611 902</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	214 620	214 620
Förskott från kunder		8 060	0
Leverantörsskulder		383 644	647 081
Aktuell skatteskuld		0	3 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	934 367	954 015
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 540 691</u>	<u>1 819 347</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 828 467</b>	<b>16 812 537</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		30 618 500	30 618 500
Varav i eget förvar		-14 997 500	-14 997 500
		<u>15 621 000</u>	<u>15 621 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga		Inga



## Kassaflödesanalys

	Not	2016-08-31	2015-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		670 923	-346 592
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		528 324	528 324
Erhållen ränta m.m.		11 936	9 475
Erlagd ränta		-173 653	-220 402
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>1 037 530</u>	<u>-29 195</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		6 290	-8 371
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-164 936	8 918
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-255 378	438 699
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-19 647	293 041
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>603 859</u>	<u>703 092</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-214 620	-214 620
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-214 620</u>	<u>-214 620</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		389 239	488 472
Likvida medel vid årets början		3 325 715	2 837 243
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>3 714 954</u>	<u>3 325 715</u> <i>OK</i>

*AM* *OK* *OK*

## Tilläggsupplysningar

### Allmänna upplysningar

#### 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.

#### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

#### 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 1 268 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.



## Tilläggsupplysningar

### Upplysningar till enskilda poster

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
Årsavgifter bostäder	6 715 212	6 715 212
Årsavgifter lokaler	40 548	40 548
Hyror lokaler	186 040	188 736
Hyror garage, p-platser	251 790	250 845
Överlåtelseavgifter	27 765	16 686
Pantsättningsavgifter	18 219	9 125
Internetanslutning	225 600	225 600
Övriga intäkter	35 223	8 666
	<u>7 500 397</u>	<u>7 455 418</u>

<b>Not 2 Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
Materialinköp	41 171	50 690
Fastighetsskötsel, entreprenad	659 756	647 425
Sotning, OVK	0	35 000
Snöröjning	15 951	3 438
Städning, entreprenad	225 020	239 691
Serviceavtal	29 360	28 750
Löpande underhåll	308 232	220 002
El	241 822	238 167
Uppvärmning	1 459 847	1 455 878
Vatten	365 552	349 548
Renhållning	234 054	219 400
Fastighetsförsäkring	128 955	102 623
Kabel-TV	134 441	132 296
Förvaltningskostnad	195 276	187 891
Fastighetsavgift/ skatt	264 868	308 188
Internetanslutning	220 968	220 968
Tomträttsavgäld	14 302	14 302
	<u>4 539 575</u>	<u>4 454 257</u>





<b>Not 3 Periodiskt underhåll</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
Lokaler-bostäder	231 284	21 616
Installationer	806 631	2 141 301
Hus utvändigt	166 169	83 090
Garage/Parkeringsplatser	0	25 711
	<hr/> 1 204 084	<hr/> 2 271 718

<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
Extern revisor	14 000	13 600
Konsultarvode	601	14 463
Förbrukningsinventarier	10 557	27 279
Vicevärdskostnad	148 442	189 001
Övriga externa kostnader	77 982	60 642
	<hr/> 251 582	<hr/> 304 985

<b>Not 5 Personal</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
<b>Personalkostnader och arvode</b>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader		
Styrelsearvode	177 200	155 750
Föreningsvald revisor	13 290	13 350
Övriga arvoden	49 470	21 300
Sociala kostnader	65 949	52 326
Summa	<hr/> 305 909	<hr/> 242 726

Föreningen har ingen anställd personal. *M*

*AM E 2016 8 31*

<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	33 983 546	33 983 546
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 983 546	33 983 546
Ingående avskrivningar	-20 585 328	-20 057 004
Årets avskrivningar	-528 324	-528 324
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 113 652	-20 585 328
Utgående redovisat värde	12 869 894	13 398 218

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Langeland 1 och 2 i Malmö. Marken innehas med tomträtt. Fastighetens värdeår är 1951.

Taxeringsvärde bostäder:	191 000 000 kronor	varav mark 90 000 000 kronor
Taxeringsvärde lokaler:	2 902 000 kronor	varav mark 579 000 kronor
Totalt taxeringsvärde:	193 902 000 kronor	varav mark 90 579 000 kronor

<b>Not 7 Övriga fordringar</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
Skattekonto	166	232
	166	232

<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
Försäkring	61 569	42 757
Kabeltv/ Internet	29 688	29 475
Ränteintäkt	7 744	7 769
Örehus	71 966	0
Övriga förutbetalda kostnader	29 312	0
	200 279	80 001

<b>Not 9 Kassa och Bank</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
Handelsbanken	1 700 319	1 322 715
Handkassa	2 805	3 000
SBAB	2 011 830	2 000 000
	3 714 954	3 325 715

Handwritten signatures and initials, including "10" and "Ed".

**Not 10 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	293 030	0	5 989 266	1 656 511	-557 519
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			620 000		-620 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-2 271 718		2 271 718
Balanseras i ny räkning				1 094 199	-1 094 199
Årets vinst					509 206
Belopp vid årets utgång	293 030	0	4 337 548	2 750 710	509 206

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
Stadshypotek	88212	1,4%	2016-12-30	4 622 819	47 780
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
Stadshypotek	000255	2,12%	2019-12-01	1 487 500	0
Stadshypotek	069719	2,02%	2020-12-30	1 501 583	166 840
				7 611 902	214 620
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 281 922
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 539 000

**Not 12 Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

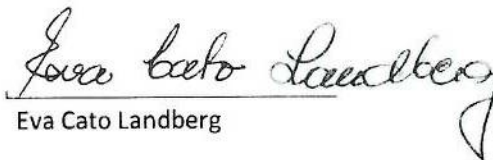
	2016-08-31	2015-08-31
Revisionsarvode extern	13 625	13 250
Upplupen elkostnad	0	19 000
Upplupen värmekostnad	0	30 000
Upplupen räntekostnad	13 314	26 434
Upplupet styrelse arvode	177 200	155 750
Upplupet revisionsarvode	13 290	13 350
Upplupet övriga arvode	33 120	17 800
Upplupna sociala kostnader	70 258	58 724
Upplupen renhållning	0	5 000
Förskottsbetalda avgifter	613 560	587 670
Upplupen vicevärdskostnad	0	27 037
	934 367	954 015

8/11 20  
M E E


Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö  
Org.nr. 746000-5486

Malmö 2016-10-25

  
Per Mellnert

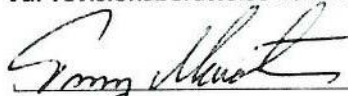
  
Eva Cato Landberg

  
Susanna Hansson

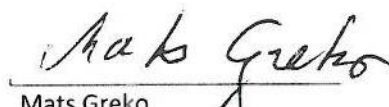
  
Tova Gantoft

  
Henrik Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-11-07

  
Tommy Mårtensson  
BoRevision i Sverige AB

  
Anita Henriksson  
Av föreningen vald revisor

  
Mats Greko  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Langeland i Malmö**  
Org.nr 746000-5486

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Langeland i Malmö för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2016-08-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Langeland i Malmö för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

**Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

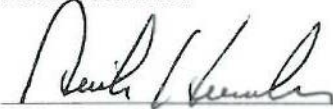
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

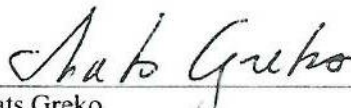
**Uttalanden**

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

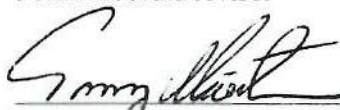
Malmö den 2016-



Anita Henriksson  
Förtroendevald revisor



Mats Greko  
Förtroendevald revisor



Tommy Mårtensson  
BoRevision AB

**Motion 1**

Jag vill att styrelsen på årsstämman tar upp frågan om staket mellan föreningens hus längs med John Ericssons väg eftersom vi redan har staket mellan husen på Ribevägen. Hänvisar till att fler bostadsrättsföreningar i vårt närområde redan har en sådan.

Stefan Smolek

Lgh 142

**Styrelsens svar**

Frågan om grindar och staket behandlades på en extra utlyst stämma 2013-04-22 där en överväldigande majoritet röstade emot införande av grind och staket. Styrelsen föreslår därför avslag av motionen. Om det gamla stämmobeslutet ska ändras så krävs en extra utlyst stämma.

## **Motion 2**

Motion till årsstämman Brf Langeland från Ingrid Ehrstedt den 30/10 2016. Lägenhet nr 1101.

Jag föreslår stämman besluta om att installera rörelsestyrd belysning i källarutrymmena.

Min motivering till detta förslag är: när man förflyttar sig i källaren är det i regel för att komma till sitt källarförråd, cykelutrymmet eller till tvättstugan. Oftast bär man saker eller har händerna fulla med ett eller annat. Är man i sitt källarförråd slocknar belysningen inom en relativt kort stund och att samtidigt som man letar i sitt utrymme behöva hantera ficklampa är inte optimalt.

Ska man (vi som bor i hus utan tvättstuga) till tvättstugan behöver man tända på fyra ställen innan man är framme.

För att parkera sin cykel behöver man tända två belysningar. Behöver man sen stanna för att utföra något med sin cykel slocknar belysningen och man tvingas famla sig fram i mörker för att tända igen.

Även ur säkerhetssynpunkt är det skönt att veta att det är tänt hela tiden du rör dig i källaren och att det alltid är tänt om någon annan rör sig i utrymmena.

### **Styrelsens svar**

Styrelsen ställer sig positiv till motionen. Styrelsen behöver dock tid för att kunna utvärdera alternativen och dess olika ekonomiska konsekvenser. Detta avser styrelsen att göra under våren 2017 och därefter fatta beslut i frågan.



## Valberedningens förslag

Valberedningen föreslår att följande personer väljs för verksamhetsåret 2017

### Styrelsen

Per Mellnert	2 år
Susanna Hansson	2 år
Henrik Olsson	2 år
Hans Franklin, fyllnadsval	1 år

### Suppleanter

Thomas Nordberg	1 år
Emma Järtell	1 år

### Revisorer

Anita Henriksson	1 år
Mats Greko	1 år
Andrea Öström, suppleant	1 år

### Valberedningen

Gun Nilsson (sammankallande)	1 år
Christer Lökvist	1 år
Eva Lundström	1 år
Britt Franzén	1 år

Med vänliga hälsningar  
Valberedningen

### **Eget kapital**

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

### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

### **Fond för inre underhåll**

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

### **Skuld**

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

### **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Ansvarsförbindelser**

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

### **Balansomslutning**

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

### **Noter**

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

### **Räkenskapsår**

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

### **Periodisering**

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

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

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

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





**Bostadsrättsföreningen Langeland**  
John Ericssons väg 65D  
217 47 Malmö