



Brf Langeland

Årsredovisning

2016-09-01 - 2017-08-31

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

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Langeland i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **torsdagen den 14 december 2017 klockan 19.00.**

Förtäring serveras från **kl. 18.30**, därefter håller vi den ordinarie föreningsstämman.

Lokal: Dammfrigården, Korsörvägen 1 i Malmö

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

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31

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 8 december 2016. 44 medlemmar deltog varav 36 var röstberättigade samt en fullmakt.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Per Mellnert	Ordförande	vald tom 2018
Henrik Olsson	Vice ordförande	vald tom 2018
Susanna Hansson	Sekreterare	vald tom 2018
Hans Franklin	Ledamot	i tur att avgå
Thomas Nordberg	Suppleant	i tur att avgå
Emma Järpell	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden inklusive yttre besiktning.

Revisor

Revisor har under året varit Camilla Bakklund utsedd revisor från BoRevision AB. Internrevisorer har varit ordinarie Anita Henriksson och Mats Greko samt revisorssuppleanten Andrea Öström.

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Eva Lundström (sammankallande)
Britt Franzén
Anne Kennedyt
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.

Handwritten signatures and initials: SA, SB, HA, HO.

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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

Företagets säte är Malmö.

Flerårsjämförelse

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning	7 504	7 500	7 455	7 454	7 466
Res. efter finansiella poster	856	509	-558	1 194	401
Balansomslutning	17 652	16 828	16 813	16 853	16 925
Soliditet (%)	50	46	43	44	40
Kassalikviditet (%)	308	256	187	269	104
Fond för yttre underhåll	3 753	4 337	5 989	5 491	5 258
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

- Belysningen på innergårdarna har installerats.
- Renovering och ombyggnation av innergården vid John Ericssonsväg är genomförd.
- Grovstädning av källargångarna och tvättstugorna, vissa tvättstugor har utrustats med nya bord.
- Utökat miljöhusen med extra tunnor för matavfall, det finns nu tre matavfallstunnor i vardera miljöhus.
- Upphandling av ny leverantör av kabel-tv genomfördes under året och Sydantenn kommer att leverera från och med 2018.
- Medlemsinformationen är uppdaterad och har delats ut.
- Underhållsplanen har gått igenom och uppdaterats.
- Rensning i cykelkällare och cykelställ genomfördes under våren.
- Grovdammsugare inhandlade till garagen och dammsugare införskaffades till de tvättstugor som saknade sådan.
- Fem tvättmaskiner och fyra torktumlare är utbytta under året.
- Gästrummet, som iordningställdes 2016, har utnyttjats flitigt av medlemmarna.

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.

Byggdal	Utfört	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mark	2013			120	66					37	
Fasader 1997										370	
Balkonger	1995										
Fönster	1995						60	10			
Yttertak	1993										
Trapphus	2012	324	324	324							
Lägenheter		74									74
Gemensamh.	2005	345	25	5	164				900	5	
Installationer	2015	866		381	3			10	1270	112	
Totalt		1609	349	830	233	0	60	20	2170	154	444

Handwritten signatures and initials: *AA*, *SS*, *NO*, *AN*, *SW*

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

Medlemsinformation

Föreningen har totalt 186 lägenheter och två lokaler.

Antal medlemmar i föreningen är 225st, under året har 18st överlåtelse skett.

Avgifterna har under året inte höjts, under 2017/2018 finns ingen planerad höjning.

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder är 556 kr per kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	293 030	0	4 337 548	2 750 710	509 206
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till yttre underhållsfond			620 000		-620 000
lanspråkstagande av underhållsfond			-1 204 084		1 204 084
Balanseras i ny räkning				1 093 290	-1 093 290
Årets vinst					856 045
Belopp vid årets utgång	293 030	0	3 753 464	3 844 000	856 045

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens
resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	3 843 999
årets vinst	856 045
	4 700 044

Styrelsen föreslår att

till yttre underhållsfond avsättes	1 350 000
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-718 640
i ny räkning överföres	4 068 684
	4 700 044

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

AS CB
HO
M SH

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö
Org.nr. 746000-5486

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	7 504 352	7 500 397
Övriga rörelseintäkter		2 047	0
		<u>7 506 399</u>	<u>7 500 397</u>
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 727 433	-4 539 575
Periodiskt underhåll	4	-718 641	-1 204 084
Övriga externa kostnader	5	-290 719	-251 582
Personalkostnader	6	-269 379	-305 909
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-528 324	-528 324
		<u>-6 534 496</u>	<u>-6 829 474</u>
Rörelseresultat		971 903	670 923
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 822	11 936
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 680	-173 653
		<u>-115 858</u>	<u>-161 717</u>
Resultat efter finansiella poster		856 045	509 206
Årets resultat		<u>856 045</u>	<u>509 206</u>

Handwritten signatures and initials:
M
SH
K
B

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

BALANSRÄKNING

	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	12 341 570	12 869 894
		12 341 570	12 869 894
Summa anläggningstillgångar		12 341 570	12 869 894
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 081
Aktuell skattefordran		32 267	41 093
Övriga fordringar	8	306	166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	99 402	200 279
		131 975	243 619
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	5 178 399	3 714 954
Summa kassa och bank		5 178 399	3 714 954
Summa omsättningstillgångar		5 310 374	3 958 573
SUMMA TILLGÅNGAR		17 651 944	16 828 467

~~HA~~ ES
HO
PH SH

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

BALANSRÄKNING

	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		293 030	293 030
Fond för yttre underhåll		3 753 464	4 337 548
		<u>4 046 494</u>	<u>4 630 578</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 843 999	2 750 710
Årets resultat		856 045	509 206
		<u>4 700 044</u>	<u>3 259 916</u>
Summa eget kapital		<u>8 746 538</u>	<u>7 890 494</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 182 662	7 397 282
Summa långfristiga skulder		<u>7 182 662</u>	<u>7 397 282</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	214 620	214 620
Förskott från kunder		8 060	8 060
Leverantörsskulder		539 060	383 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	961 004	934 367
Summa kortfristiga skulder		<u>1 722 744</u>	<u>1 540 691</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 651 944	16 828 467

M
SA
OK

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	971 903	670 923
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		528 324	528 324
Erhållen ränta m.m.		8 822	11 936
Erlagd ränta		-124 680	-173 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 384 369	1 037 530
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		2 081	6 290
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		109 563	-164 936
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		155 416	-255 378
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		26 636	-19 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 678 065	603 859
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-214 620	-214 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-214 620	-214 620
Förändring av likvida medel		1 463 445	389 239
Likvida medel vid årets början		3 714 954	3 325 715
Likvida medel vid årets slut		5 178 399	3 714 954

~~SH~~ HO
SH ES

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

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

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 1 315 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. Beskattnings 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	2016/2017	2015/2016
Årsvgift bostäder	6 715 212	6 715 212
Årsvgift lokaler	40 548	40 548
Hysesintäkter lokaler, momsfr	182 980	186 040
Hyror garage	243 680	251 790
Internet anslutning	225 600	225 600
Pantsättningsavgift	15 565	18 219
Överlåtelseavgift	26 674	27 765
Intäkter el lokal	54 093	35 223
	7 504 352	7 500 397

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

NOTER

Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2017-08-31	2016-08-31
	Materialinköp	77 768	41 171
	Fastighetsskötsel, entreprenad	684 798	659 756
	Snöröjning	16 269	15 951
	Städning, entreprenad	246 629	225 020
	Serviceavtal	29 955	29 360
	Löpande underhåll	293 410	308 232
	El	235 109	241 822
	Uppvärmning	1 553 227	1 459 847
	Vatten	372 897	365 552
	Renhållning	218 982	234 054
	Fastighetsförsäkring	149 431	128 955
	Kabel-Tv	136 688	134 441
	Förvaltningskostnad	203 390	195 276
	Fastighetsavgift/ skatt	273 610	264 868
	Internetanslutning	220 968	220 968
	Tomträttsavgäld	14 302	14 302
		<u>4 727 433</u>	<u>4 539 575</u>
Not 4	Periodiskt underhåll	2016/2017	2015/2016
	Periodiskt underhåll lokaler	57 500	231 284
	Periodiskt underhåll gemensamm	406 873	0
	Periodiskt underhåll installerat	75 416	806 631
	Periodiskt underhåll hus utvån	81 102	166 169
	Periodiskt underhåll markytor	97 750	0
		<u>718 641</u>	<u>1 204 084</u>
Not 5	Övriga externa kostnader	2016/2017	2015/2016
	Revisionskostnad extern	14 000	14 000
	Konsultarvoden	10 750	601
	Vicevärdskostnad	155 193	148 442
	Förbrukningsinventarier	36 436	10 557
	Övriga externa kostnader	74 340	77 982
		<u>290 719</u>	<u>251 582</u>
Not 6	Personal	2016/2017	2015/2016
	Löner, ersättningar m.m.		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader		
	Styrelsearvode	179 200	177 200
	Föreningsvald revisor	13 440	13 290
	Övriga arvode	17 920	49 470
	Sociala kostnader	58 819	65 949
	Summa	<u>269 379</u>	<u>305 909</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

HA CS
SM SH KO

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

NOTER

Not 7 Byggnader	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	33 983 546	33 983 546
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 983 546	33 983 546
Årets avskrivningar	-528 324	-528 324
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 641 976	-21 113 652
Utgående redovisat värde	12 341 570	12 869 894
Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Langeland 1 och 2 i Malmö. Marken innehas med tomträtt. Föreningens värdeår är 1951.		
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	193 902 000	193 902 000
varav byggnader:	103 323 000	103 323 000
Not 8 Övriga fordringar	2017-08-31	2016-08-31
Skattekonto	306	166
	306	166
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-08-31	2016-08-31
Försäkring	62 757	61 569
Kabel TV/ Internet	29 858	29 688
Ränteintäkt	5 387	7 744
Örehus	0	71 966
Övriga förutbetalda kostnader	1 400	29 312
	99 402	200 279
Not 10 Kassa och bank	2017-08-31	2016-08-31
Handkassa	0	2 805
Handelsbanken	3 155 529	1 700 319
SBAB	2 022 870	2 011 830
	5 178 399	3 714 954

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	88212	1,4%	2017-09-30	4 575 039	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	1 334 743	166 840
				7 397 282	214 620
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 182 662
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 324 182

Handwritten signatures and initials, including 'PU', 'SA', 'HE', and 'B'.

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Org.nr. 746000-5486

NOTER

	2017-08-31	2016-08-31
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Revisionsarvode extern	13 750	13 625
Upplupen elkostnad	18 731	0
Upplupen värmekostnad	20 572	0
Upplupen räntekostnad	12 922	13 314
Upplupet styrelse arvode	179 200	177 200
Upplupet revisionsarvode	13 440	13 290
Upplupet övriga arvode	17 920	33 120
Upplupna sociala kostnader	66 158	70 258
Förskottsbetalda avgifter	604 683	613 560
Upplupen vicevärdskostnad	13 628	0
	961 004	934 367
Not 13 Ställda säkerheter	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckningar	30 618 500	30 618 500
varav i eget förvar	-14 997 500	-14 997 500
Summa ställda säkerheter	15 621 000	15 621 000
Not 14 Eventualförpliktelser	2017-08-31	2016-08-31
Inga		

Malmö 16/11-2017



Henrik Olsson



Per Mellnert



Susanna Hansson



Hans Franklin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/11-2017

BoRevison AB



Camilla Bakklund



Anita Henriksson, Mats Greko

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Langeland i Malmö, org.nr. 746000-5486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Langeland i Malmö för år 2016-2017.

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 augusti 2016-2017 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 *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver var revision av årsredovisningen har vi även utört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Langeland i Malmö för år 2016-2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlöpande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

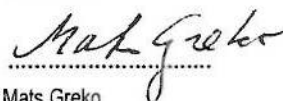
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella 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 överträdelse 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 19/11-2017



Camilla Bakklund

BoRevision AB



Mats Greko

Av föreningen vald revisor



Anita Henriksson

Av föreningen vald revisor

Motion till årsstämma 2017

Datum: 20171030
Motionär: Ingrid Ehrstedt
Lägenhet 1011

Jag föreslår att stämman beslutar att:

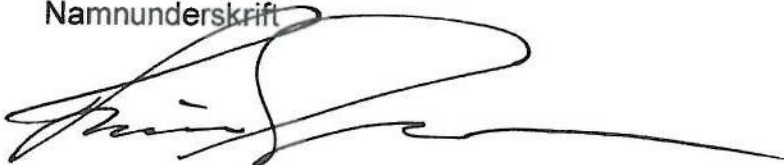
Installera rörelsestyrd belysning i källarutrymmena.

Motivering och bakgrund till förslaget:

Till förra årsmötet hade jag en motion angående att installera rörelsestyrd belysning i källarutrymmena. (se bifogad motion från 2016 med stämmans beslut) Då beslutade stämman att ge styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheter och kostnad för detta. Jag har haft kontakt med representant från styrelsen sen årsmötet och fått besked på att styrelsen anser det vara för stor investering. Jag yrkar därför att stämman får ta del av undersökningen samt att överlåta beslutet till stämman. Jag förväntar mig en noggsamt utförd undersökning där det framgår vilka företag som fått ge prisförslag och vilka kostnaderna blir, dessa vill jag ha fördelad på kostnad per år och per medlem. Det får anses vara en åtgärd som ska göras förr eller senare så det är bra om stämman kan få ta del av för- respektive nackdelar med att genomföra åtgärden nu eller om ett antal år.

Min underskrift

Namnunderskrift



Ingrid Ehrstedt

Motion till årsstämman Brf Langeland

Motion 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 tätt hela tiden du rör dig i källaren och att det alltid är tätt om någon annan rör sig i utrymmena.

Ingrid Ehrstedt

Stämmans beslut vid årsmötet dec 2016

Den andra motionen föreslår att besluta om att installera rörelsestyrd belysning i källarutrymmena. Styrelsen ställer sig positiv till motionen men behöver utreda de ekonomiska konsekvenserna. Stämman beslutar att gå på styrelsens förslag att ställa sig positiva till motionen.

Svar till motion från Ingrid Ehrstedt angående källarbelysning

I en motion inkommen den 30/10 2017 föreslår motionären att installera rörelsestyrd belysning i källaren. Motionären yrkar på att stämman får ta del av den ekonomiska undersökningen samt överlåta beslutet till stämman.

Motionen i sin helhet:

Till förra årsmötet hade jag en motion angående att installera rörelsestyrd belysning i källarutrymmena. (se bifogad motion från 2016 med stämmans beslut). Då beslutades det att ge styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheter och kostnad för detta. Jag har haft kontakt med representant från styrelsen sen årsmötet och fått besked på att styrelsen anser att det är en för stor investering. Jag yrkar därför att stämman får ta del av undersökningen samt att överlåta beslutet till stämman. Jag förväntar mig en nogsamt utförd undersökning där det framgår vilka företag som fått ge prisförslag och vilka kostnaderna blir, dessa vill jag ha fördelad på kostnad per år och medlem. Det får anses vara en åtgärd som ska göras förr eller senare så det är bra om stämman kan få ta del av för- respektive nackdelar med att genomföra åtgärden nu eller om ett antal år.

Styrelsens svar:

Styrelsen avslår motionen.

Frågan behandlades redan på förra stämman och då svarade styrelsen att ställa sig positiva till motionen men behöver utreda de ekonomiska konsekvenserna.

Styrelsen har kollat upp kostnaderna för att byta belysning och bedömning är att det kommer att kosta för mycket och beslutade därför att detektorer inte ska installeras. Styrelsen beslutade istället att förlänga tiden som lamporna lyser. Denna beräkning har vi utgått ifrån:

30-40 strömbrytare per hus

1000 kr ex moms att byta en brytare till en bra rörelsesensor

500 kr i arbete ex moms

Totalt inklusive moms ca 65 000 kr per hus, totalt ca 390 000 kr för alla husen. Fördelas kostnaden på en femårsperiod blir det 78 000 kr/år. Fördelas kostnaden per lägenhet blir då en kostnad om ca 2100 kr/lägenhet.

Styrelsen anser att vi har mer prioriterade projekt, t ex avseende renovering av trapphusen, uteplatser, lekplatser, fönsterbleck och takutsprång m.m.

Valberedningens förslag

Valberedningen föreslår att följande personer väljs för verksamhetsåret 2017

Styrelsen

Per Mellnert	1 år
Hans Franklin	2 år
Henrik Olsson'	1 år
Thomas Nordberg	2 år
Ingrid Ehrstedt	1 år

Suppleanter

Marie Lord	1 år
-------------------	-------------

Revisorer

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

Valberedningen

Eva Lundström	1 år
Karin Lammers	1 år
Brith Franzén	avgår

Med vänlig hälsning
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.

Bostadsrättsföreningen Langeland

John Ericssons väg 65D

217 47 Malmö