Brf Lyngby
716407-4390

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyngby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende och andra lokaler för av styrelsen skriftligen godkänd affärsverksamhet åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Erik Lindell	Ordförande
Victor Boivie	Ledamot
Linus Gustafsson	Ledamot
Claes Rosenius	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Victor Boivie och Claes Rosenius.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torgny Appelkvist	Ordinarie Intern

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-16.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Thora 7	1987	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 894 m², varav 1 785 m² utgör lägenhetsyta och 109 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gårdshus	ca 20 m²

Teknisk status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renoverat fönster, trapphus	2016
Totalrenoverat gårdshus	2016
Bytt gårdsfönster, lägenheter	2015
Bytt tappvattenstammar	2014
Spolat avloppsstammar	2011 - 2012
Fuktspärrat grundmurar	2008
Fasadrenovering	2007
Omläggning, nyplantering gård	2006
Ny tvättstuga	2006
Byte till fjärrvärme	2004
Ny takbeklädnad	2003
Balkongrenovering	1997
Byte av elstammar	1997
Byte av fönster gatsida	1996

Planerat underhåll	År
Renovering av avloppsstammar	2019

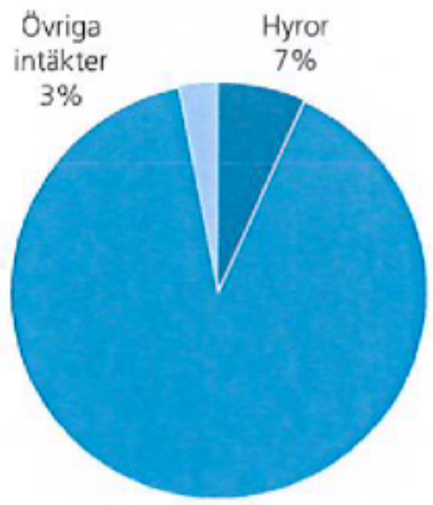
Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

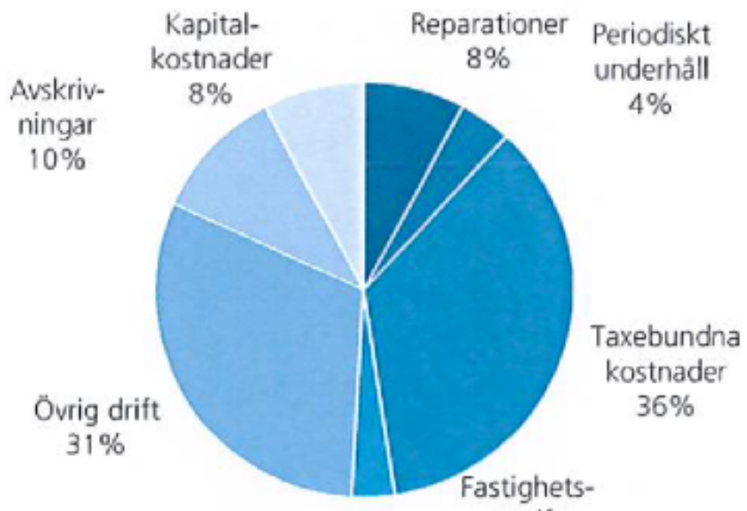
Avtal	Leverantör
SBC	Övertagit Cymko AB

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**864 728**	**613 371**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	940 171	968 655
Finansiella intäkter	2 881	6 569
Ökning av långfristiga skulder	0	1 433 500
Ökning av kortfristiga skulder	80 810	0
	1 023 861	**2 408 724**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	616 010	1 988 811
Finansiella kostnader	57 922	49 229
Ökning av kortfristiga fordringar	13 913	2 059
Minskning av långfristiga skulder	96 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	117 269
	784 345	**2 157 367**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 104 244**	**864 728**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**239 516**	**251 356**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen för Brf Lyngby har bestått av ordförande Erik Lindell, sekreterare Victor Boivie samt ledamot Linus Gustafsson med suppleant Claes Rosenius. Revisor har varit Torgny Appelkvist.

Fastigheten har varit försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av SBC AB (Cymko uppköpt) under styrelsens överinseende. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret utöver föreningsstämma, 2016-06-16.

År 2016 var föreningens 29:e fulla verksamhetsår. Under verksamhetsåret har föreningen konsoliderat verksamheten och utfört löpande underhåll av fastigheten. Styrelsen har också fortsatt arbetet med en långtidsbudget för föreningen genom att kontinuerligt bearbeta en åtgärdslista med prioriteringsordning. Gårdshuset har snyggats till ytterligare.

Föreningen har under året infört källsortering av matavfall.

Gårdsdagar hölls den 17 april och den 4 december då vi snyggade till våra gemensamhetsutrymmen och socialiserade.

Under verksamhetsåret skedde tre överlåtelser av lägenheter - vi välkomnar de nya medlemmarna i föreningen.

Vår förenings likviditet var vid årsskiftet god. Föreningens resultat föreslås balanseras i ny räkning.

Styrelsens målsättning är att även fortsättningsvis göra planenliga avsättningar och ändå uppnå ett balanserat resultat och ha ett positivt kassaflöde med marginellt överskott.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelser under året: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	449	449	449	435
Lån/m² bostadsrättsyta	2 516	2 567	1 811	1 833
Elkostnad/m² totalyta	12	13	13	13
Värmekostnad/m² totalyta	98	111	115	126
Vattenkostnad/m² totalyta	14	18	19	17
Kapitalkostnader/m² totalyta	31	26	55	62
Soliditet (%)	57	56	68	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	191	-1 141	-1 042	-28
Nettoomsättning (tkr)	937	935	934	908

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 785 m² bostäder och 109 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 498 000	0	0	1 498 000
Uppskrivningsfond	6 647 000	0	0	6 647 000
Upplåtelseavgifter	808 150	0	0	808 150
Fond för yttre underhåll	577 181	67 000	67 035	443 146
S:a bundet eget kapital	**9 530 331**	**67 000**	**67 035**	**9 396 296**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 142 682	-67 000	-1 208 228	-1 867 453
Årets resultat	190 742	190 742	1 141 193	-1 141 193
S:a ansamlad förlust	**-2 951 939**	**123 742**	**-67 035**	**-3 008 647**
S:a eget kapital	**6 578 392**	**190 742**	**0**	**6 387 649**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	190 742
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 075 681
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-67 000
summa balanserat resultat	**-2 951 939**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	29 490
att i ny räkning överförs	**-2 922 449**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	936 995	934 751
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 176	33 904
Summa rörelseintäkter		**940 171**	**968 655**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-556 220	-1 912 058
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 551	-59 999
Personalkostnader	Not 6	-15 239	-16 754
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-78 377	-78 377
Summa rörelsekostnader		**-694 387**	**-2 067 188**
RÖRELSERESULTAT		**245 784**	**-1 098 533**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 881	6 569
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 922	-49 229
Summa finansiella poster		**-55 041**	**-42 660**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**190 742**	**-1 141 193**
ÅRETS RESULTAT		**190 742**	**-1 141 193**

Brf Lyngby
716407-4390

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 381 235	10 459 612
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 381 235**	**10 459 612**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 000**	**1 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**10 382 235**	**10 460 612**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	12 713	55 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	12 563
Summa kortfristiga fordringar		**12 773**	**67 760**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 104 244	864 728
Summa kassa och bank		**1 104 244**	**864 728**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 117 017**	**932 488**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 499 252**	**11 393 100**

Brf Lyngby
716407-4390

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 306 150	2 306 150
Uppskrivningsfond		6 647 000	6 647 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	577 181	443 146
Summa bundet eget kapital		**9 530 331**	**9 396 296**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 142 682	-1 867 453
Årets resultat		190 742	-1 141 193
Summa fritt eget kapital		**-2 951 939**	**-3 008 646**
SUMMA EGET KAPITAL		**6 578 392**	**6 387 649**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 669 625	4 862 625
Summa långfristiga skulder		**4 669 625**	**4 862 625**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	96 500	0
Leverantörsskulder		67 737	33 824
Övriga skulder		0	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	86 998	108 995
Summa kortfristiga skulder		**251 235**	**142 825**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 499 252**	**11 393 100**

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2016**	**2015**
Byggnader	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	835 380	849 516
Årsavgifter - lokaler	76 920	0
Hyror lokaler	0	62 784
Kabel-TV intäkter	20 400	20 400
Övriga debiterade avgifter	0	938
Överlåtelse/pantsättning	2 079	0
Överlåtelse	2 216	1 113
	936 995	**934 751**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Övriga intäkter	3 176	33 904
	3 176	**33 904**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	33 420	32 502
Fastighetsskötsel beställning	0	1 392
Fastighetsskötsel gård beställning	0	15 876
Snöröjning/sandning	17 364	0
Städning entreprenad	47 748	46 313
OVK Obl. Ventilationskontroll	10 070	0
Gemensamma utrymmen	2 090	0
Gård	511	0
Serviceavtal	4 755	0
Förbrukningsmateriel	3 542	2 082
	119 499	**98 165**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	32 423
Gemensamma utrymmen	0	1 631
Entré/trapphus	0	1 441
Lås	0	5 268
VVS	14 388	769
Värmeanläggning/undercentral	0	2 788
Elinstallationer	5 249	11 318
Tak	0	2 500
Fasad	0	6 028
Fönster	0	892 500
Mark/gård/utemiljö	0	468 750
Skador/klotter/skadegörelse	1 851	24 656
Vattenskada	36 410	0
	57 898	**1 450 072**
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	29 490	0
	29 490	**0**
Taxebundna kostnader		
El	22 284	24 831
Värme	186 302	210 587
Vatten	27 279	33 896
Sophämtning/renhållning	33 901	35 773
	269 766	**305 087**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	26 945	13 475
Kabel-TV	27 152	21 164
	54 097	**34 639**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**25 470**	**24 095**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**556 220**	**1 912 058**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2016	2015
Föreningskostnader	835	0
Styrelseomkostnader	40	0
Fritids- och trivselkostnader	990	0
Förvaltningsarvode	35 790	28 292
Förvaltningsarvoden övriga	5 359	0
Administration	1 537	31 707
	44 551	**59 999**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2016	2015
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	11 600	13 200
Sociala kostnader	3 639	3 554
	15 239	**16 754**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2016	2015
Byggnad	78 377	78 377
	78 377	**78 377**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 983 193	13 983 193
Utgående anskaffningsvärde	**13 983 193**	**13 983 193**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 523 581	-3 445 204
Årets avskrivningar enligt plan	-78 377	-78 377
Utgående avskrivning enligt plan	**-3 601 958**	**-3 523 581**
Planenligt restvärde vid årets slut	**10 381 235**	**10 459 612**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 647 000	6 647 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 733 000	13 298 000
Taxeringsvärde mark	10 512 000	9 047 000
	24 245 000	**22 345 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	24 245 000	22 345 000
	24 245 000	**22 345 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	110	41 219
Skattefordran	11 160	0
Fordringar	1 443	1 443
	12 713	**42 662**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda kostnader	0	12 563
	0	**12 563**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	443 146	376 111
Reservering enligt stadgar	67 000	0
Reservering enligt stämmobeslut	67 035	67 035
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**577 181**	**443 146**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,200 %	1 450 000	1 490 000	2017-01-04
Handelsbanken	1,200 %	3 316 125	3 372 625	2017-02-13
Summa skulder till kreditinstitut		**4 766 125**	**4 862 625**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-96 500	0	
		4 669 625	**4 862 625**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	4 915 000	3 850 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	11 600	0
	Sociala avgifter	3 645	0
	Ränta	9 573	9 333
	Förutbetalda avgifter och hyror	62 180	0
	Upplupna kostnader	0	43 298
		86 998	**52 631**

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 8/6 2017

Erik Lindell
Ordförande

Victor Boivie
Ledamot
Claes Rosenius
Ställföreträdare för Victor Boivie

Linus Gustafsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/6 2017

Torgny Appelkvist
Intern revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse för BRF Lyngby verksamhetsåret 2016.

Undertecknad, av bostadsrättsföreningen Lyngby vald intern revisor, har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 2016.

Den ekonomiska förvaltningen har under året övergått till SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum AB) genom övertagande av CYMKO.

Granskningen har utförts mot tillgängliga verifikationer och styrelseprotokoll och funnit att föreningens verksamhet varit i god ordning. Diskussioner med Styrelsen har skett underhand. Den presenterade årsredovisningen med Balans-och resultaträkning speglar verksamhetsåret på ett korrekt sätt. Även i år har redovisningsmetod K 2 tillämpas. Detta medför att jämförelser med tidigare år före vå 2015 inte är helt relevant och att ett stort balanserat underskott redovisas som ett resultat av helt nya avskrivningsregler för föreningen.
En kassaflödesanalys som stöd för verksamheten har inte gjorts detta år. Likviditeten är god och utrymme finns för att genomföra t.ex relining under de närmsta åren utan att ta upp ytterligare lån.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat-och balansräkning, disponerar årets resultat enligt styrelsens förslag, dvs stadgeenlig avsättning till yttre fond samt balansering i ny räkning. Vid nya investeringar är det lämpligt att då ta den yttre fonden i anspråk. Vidare föreslås att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för det aktuella räkenskapsåret

Malmö 2017-05-24

Torgny Appelkvist
Av föreningen vald revisor