

Årsredovisning

Brf Luggude

769626-0038

Styrelsen för Brf Luggude får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	12. <i>h</i>

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Fakta om föreningen

Föreningen äger fastigheten Luggude 10 i Malmö kommun. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2016-02-12.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring för fastigheten och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Åke Persson	Ord. Ledamot	2018
Sandra Warnerbring	Ord. Ledamot	2018
Carina Johanson	Ord. Ledamot	2018
Jan Medeen	Ord. Ledamot	2018
Pajtim Zulfijaj	Suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden, samt ytterligare 5 efter räkenskapsårets utgång. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i föreningen. Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa föreningsstämma.

Revisor

Johan Lidehäll, auktoriserad revisor.
Carina Svensson, revisorssuppleant.

Valberedning


Valberedningen representeras av Margret Benell & Kristina Persson

Förvaltning

Amentum Syd AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Fastab Service Aktiebolag har svarat för fastighetskötseln.

Information om fastigheten

Fastigheten Luggude 10 har en tomtareal om 412kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2015.

Föreningen upplåter 29 bostadslägenheter med en totalyta om 2 056kvm, samt 2 hyreslokaler med en yta på 104 kvm. 

Lägenhetsfördelning:

- 1 stycken 1,5 rum och kök
- 14 stycken 2 rum och kök
- 12 stycken 3 rum och kök
- 2 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämman ägde rum 2017-06-28.

Likvidation

Föreningens dotterföretag Luggude Holding AB har under året likviderats. Likvidationen resulterade i en engångsförlust om 22,6mkr. Skälet till förlusten är att Brf Luggude övertagit dotterföretagets byggnad till bokfört värde och inte det verkliga värdet. Transaktionen har redovisats enligt god redovisningssed. Bortsett från denna engångspost redovisar föreningen en förlust om 212 816kr.

Utfört underhåll

Inga större underhållsåtgärder har genomförts under året.

Framtida underhåll

Inga större underhållsåtgärder är planerade kommande år.

Medlemsinformation

Brf Luggude består av 29 medlemmar. Antalet medlemmar har varit oförändrat under året. Under året har totalt 2 överlåtelser skett.

Årsavgifterna, som fastställdes i den ekonomiska planen 2016-02-12, har varit oförändrade under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	1 692	1 426	0	0
Resultat efter finansiella poster	-22 815	343	0	0
Soliditet %	66	73	Negativ	Negativ

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 565 000	0	-466	342 580	72 907 114
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Avsättning till underhållsfond		110 000	-110 000		0
Balanseras i ny räkning			342 580	-342 580	0
Årets resultat				-22 814 893	-22 814 893
Belopp vid årets utgång	72 565 000	110 000	232 114	-22 814 893	50 092 221

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	232 113
Årets resultat	-22 814 893
<i>Summa</i>	<i>-22 582 780</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	110 000
Balanseras i ny räkning	-22 692 780
<i>Summa</i>	<i>-22 582 780</i>

Brf Luggudes resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 692 444	1 425 549
Övriga rörelseintäkter		3 877	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 696 321	1 425 549
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-723 800	-606 602
Övriga externa kostnader	3	-127 841	-98 478
Personalkostnader	4	-58 424	-6 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-576 763	0
Summa rörelsekostnader		-1 486 828	-711 651
Rörelseresultat		209 493	713 898
Finansiella poster			
Förlust vid likvidation av dotterföretag		-22 602 077	0
Ränteintäkter	6	0	638
Räntekostnader	7	-422 309	-371 956
Summa finansiella poster		-23 024 386	-371 318
Resultat efter finansiella poster		-22 814 893	342 580
Resultat före skatt		-22 814 893	342 580
Årets resultat		-22 814 893	342 580

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	75 580 015	6 667 194
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>75 580 015</i>	<i>6 667 194</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	22 110 615
Fordringar hos koncernföretag	9	0	69 909 153
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>0</i>	<i>92 019 768</i>
Summa anläggningstillgångar		75 580 015	98 686 962
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 878	0
Övriga fordringar		224	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	27 738	31 812
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>31 840</i>	<i>31 812</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	778 660	855 436
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>778 660</i>	<i>855 436</i>
Summa omsättningstillgångar		810 500	887 248
SUMMA TILLGÅNGAR		76 390 515	99 574 210

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 565 000	72 565 000
Fond för yttre underhåll		110 000	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>72 675 000</i>	<i>72 565 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		232 113	-466
Årets resultat		-22 814 893	342 580
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-22 582 780</i>	<i>342 114</i>
Summa eget kapital		50 092 220	72 907 114
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	25 663 950	25 928 310
Övriga skulder		0	75 615
Summa långfristiga skulder		25 663 950	26 003 925
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	264 360	264 360
Leverantörsskulder		56 039	161 964
Skatteskulder		26 200	13 100
Övriga skulder		10 208	1 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	277 538	222 423
Summa kortfristiga skulder		634 345	663 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 390 515	99 574 210

NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR (2016:10), årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	0,83	120

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar. Avsättning och ianspråk från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott med redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter, bostäder	1 315 013	1 141 189
	Hysesintäkter, lokaler	168 516	131 565
	Bredband	104 052	90 175
	El	100 637	61 592
	Överlåtelseavgifter	3 000	1 000
	Pantsättningsavgifter	1 200	0
	Övriga intäkter	26	28
		1 692 444	1 425 549

Not 2	Drift- Fastighetskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel, köpt tjänst.	90 490	88 410
	Entreprenadkostnad, städ.	56 632	45 602
	Hiss serviceavtal	13 909	3 900
	Reparationer	46 149	11 272
	Styrelserummet	6 140	14 701
	Fastighetsel	131 484	103 378
	Elmätning	6 413	8 301
	Fjärrvärme	132 862	100 912
	Vatten och avlopp	61 661	56 152
	Renhållning	22 680	23 093
	Fastighetsförsäkringar	28 432	25 107
	Bredband/TV Kollektiv Telia	106 580	105 078
	Bevakning	7 268	7 596
	Fastighetsskatt	13 100	13 100
		723 800	606 602

Not 3	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Programvaror	885	885
	Telekommunikation	0	124
	Ersättning till revisor	24 938	34 122
	Redovisningstjänster	62 500	57 797
	Bankkostnader	2 600	2 100
	Övriga kostnader	8 244	3 450
	Företagsförsäkringar	1 545	0
	Föreningsstämma	6 754	0
	Konsultarvode	20 375	0
		127 841	98 478

Not 4	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	44 800	5 000
	Sociala avgifter	13 624	1 571
		58 424	6 571

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 667 194	6 088 256
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	69 489 584	61 575
	Omklassificering	0	517 363
	Utgående anskaffningsvärden	76 156 778	6 667 194
	Ingående avskrivningar	0	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	0	0
	Årets avskrivningar	-576 763	0
	Utgående avskrivningar	-576 763	0
	Redovisat värde	75 580 015	6 667 194
Not 6	Ränteintäkter	2017	2016
	Ränteintäkter	0	-638
		0	-638
Not 7	Räntekostnader	2017	2016
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	422 309	371 956
		422 309	371 956
Not 8	Andelar i koncernföretag	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 110 615	50 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	22 060 615
	Eliminering vid likvidation	-22 110 615	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	22 110 615
	Redovisat värde	0	22 110 615
Not 9	Fordringar hos koncernföretag	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	69 909 153	0
	Årets lämnade lån	0	69 909 153
	Eliminering vid likvidation	-69 909 153	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	69 909 153

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkringspremier	27 738	28 432
	Fjärrvärme	0	3 380
		27 738	31 812

Not 11	Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
	Sparbanken Syd	778 660	855 436
		778 660	855 436

Not 12	Övriga skulder till kreditinstitut			
	Långgivare	Ränta	2017-12-31	2016-12-31
	Sparbanken Syd	1,47%	12 964 155	13 096 335
	Sparbanken Syd	1,72%	12 964 155	13 096 335
	Avgår nästa års amortering		-264 360	-264 360
	Summa		25 663 950	25 928 310

Not 13	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	26 435 000	26 435 000
		26 435 000	26 435 000
	Summa ställda säkerheter	26 435 000	26 435 000

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	135 609	143 416
	Upplupet styrelsearvode	44 800	5 000
	Upplupna sociala avgifter	14 076	1 571
	Debiterade elavgifter	25 106	35 143
	Revision	25 000	25 000
	El	11 965	12 293
	Fjärrvärme	20 982	0
		277 538	222 423

Not 15 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

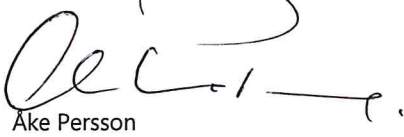
Avtalet med Fastab Service Aktiebolag gällande fastighetsskötsel har sagts upp .

Föreningen har bytt bank från Sparbanken Syd till Handelsbanken, i samband med detta har lånen lagts om till en lägre ränta, samt har amorteringstakten ändrats från 264tkr till 400tkr per år.

Föreningens styrelserum har färdigställts. 

UNDERSKRIFTER

Malmö 2018-03-19



Åke Persson



Sandra Warnerbring



Carina Johanson



Jan Medeen

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4-2018



Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Luggude

Org.nr 769626-0038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luggude för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.


Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2017-06-13 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.


Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Luggude för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsmetod i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. Som en del av en revision enligt god revisionsmetod i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2018-04-05

Johan Lidehäll

Auktoriserad revisor *u*