
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Lansen
Org nr: 734000-0137



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LANSEN

Ordinarie föreningsstämma tisdagen
den 15 maj 2018, kl 19.00.

Lokal: Vindelbosgatan 4A

DAGORDNING

1. val av ordförande för stämman
2. val av sekreterare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet
3. uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
4. fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
5. styrelsens årsredovisning med redogörelse enligt § 23
6. revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
7. fråga om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
8. fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
9. fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
10. fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
11. fråga om stämman skall välja ordförande enligt § 16 st 2
12. fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer
13. fråga om arvoden
14. i förekommande fall val av ordförande samt val av styrelseledamöter och suppleanter
15. val av revisorer och suppleanter
16. övriga val som beslutats av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman
17. i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
18. stämman avslutas

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lansen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 1993-09-14.

Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. byte av lägenhetsdörrar och högre kostnader för reparationer .

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att byte av lägenhetsdörrar har skett till en kostnad av 516 tkr. Kostnader för reparationer har ökat från 35 tkr till 163 tkr, beroende på skyddsrumsåtgärder. Kostnad för vatten har däremot minskat från 127 tkr till 105 tkr. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatt lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 289 % till 171 %

I resultatet ingår avskrivningar med 177 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -86 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna tomt nr 1 i kvarteret Lansen i Region Gotland. På fastigheterna finns 4 byggnader med 32 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler.

Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Vindelbosgatan 2A, 2B, 4A och 4B i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	Summa
12	20	32

Dessutom tillkommer:

Garage	Lokaler
1	4

Total tomtarea:	3013 m ²
Total bostadsarea:	1 517 m ²
Total lokalarea:	278 m ²

Årets taxeringsvärde	17 196 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 196 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Gunilla Lindberg	79
Monica Broström	51
Svenska Shintai jutsu förbundet	102
Petras Hemtjänst	46

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,29 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Lyanders Fastighetservice
El och fjärrvärme	GEAB
Kabel-TV	ComHem

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 162 tkr och planerat underhåll för 516 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 105 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 69 kr/m².

För det närmaste året uppgår underhållskostnaden totalt till 40 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på (26 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 165 000 tkr (108 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden.

Vid årets början uppgick underhållsfonden till 1 087 874 kr. Under året avsätts 165 000 kr och 516 163 kr tas i anspråk. Vid årets utgång uppgår saldot till 736 711 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2008	
Ventilationskanaler	2008	Tätning av kanaler
Utbyte av elinstallationer	2008	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp invändigt	516

Under året har utbyte av lägenhetsdörrar skett.

Planerat underhåll	År
Ev byte av torktumlare	2018

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Tommy Wallier	Ordförande	Stämman
Maria Söderdahl	Sekreterare	Stämman
Angelica Bill	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Peter Snäckerström	Stämman
Per-Åke Åkesson	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	Stämman
Bengt Jonsell		Stämman

Revisorssuppleanter
vakant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0.

Årets avgående medlemmar uppgår till 0.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36.



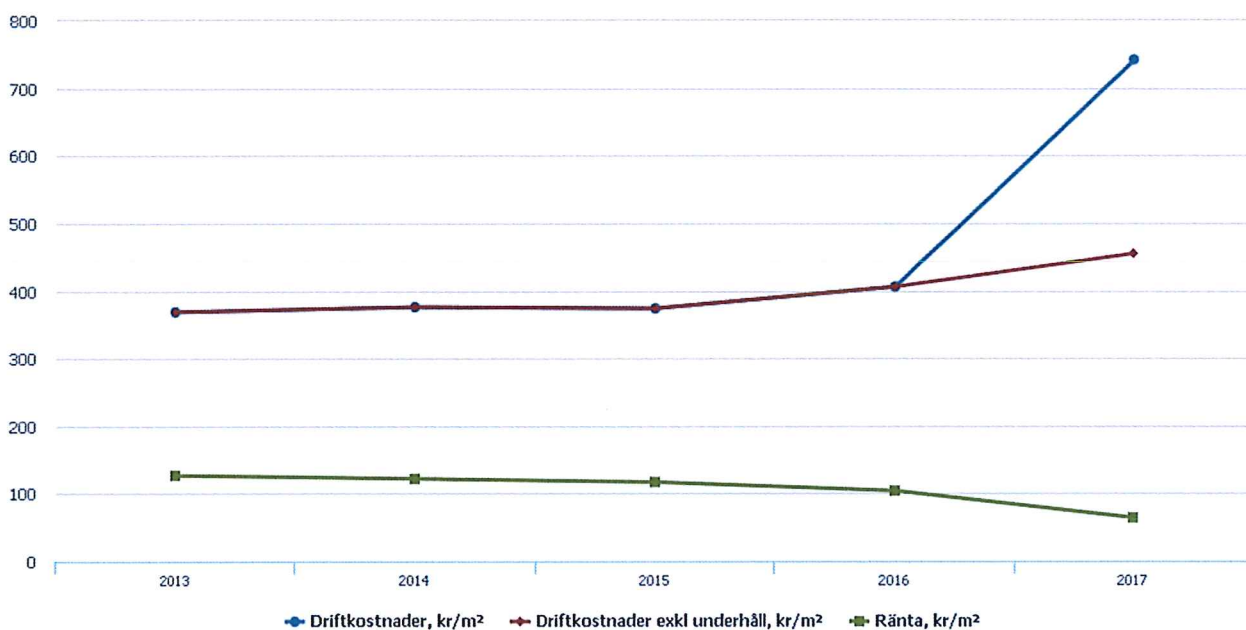
Föreningens årsavgift ändrades 2016-04-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2018-04-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 793 kr/m²/år.

0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 438	1 457	1 461	1 443	1 412
Rörelsens intäkter	1 440	1 457	1 461	1 445	1 413
Resultat efter finansiella poster	-263	294	-26	308	261
Årets resultat	-263	294	-26	308	261
Resultat exklusive avskrivningar	-86	468	148	481	435
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-251	303	-17	316	270
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	92	92	92	92	92
Balansomslutning	6 909	6 829	6 641	7 463	7 316
Kassaflöde, indirekt metod	253	364	-656	318	267
Soliditet %	17	21	17	16	12
Likviditet %	171	289	215	330	256
Avgifts- och hyresbortfall %	3	0	0	0	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	793	793	784	776	768
Bränsletillägg, kr/m ²	0	0	0	0	0
Driftkostnader, kr/m ²	742	406	571	384	387

Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	455	406	374	376	369
Ränta, kr/m ²	64	104	117	122	127
Underhållsfond, kr/m ²	410	606	514	619	535
Lån, kr/m ²	2 767	2 825	2 895	3 323	3 408
Skuldkvot %	3	3	4	4	4

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 500	1 087 874	31 583	293 991
Disposition enl. årsstämmobeslut			293 991	-293 991
Reservering underhållsfond		165 000	-165 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-516 163	516 163	
Årets resultat				-262 759
Vid årets slut	41 500	736 711	676 737	-262 759

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	325 575
Årets resultat	-262 759
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-165 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	516 163
Summa	413 979

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **413 979**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 437 939	1 457 041
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 820	0
Summa rörelseintäkter		1 439 759	1 457 041
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 332 768	-729 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 706	-67 297
Personalkostnader	Not 6	-6 393	-7 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-176 930	-173 830
Summa rörelsekostnader		-1 587 797	-978 540
Rörelseresultat		-148 038	478 501
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	631	1 595
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-115 352	-186 105
Summa finansiella poster		-114 721	-184 510
Resultat efter finansiella poster		-262 759	293 991
Årets resultat		-262 759	293 991

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 413 974	5 590 904
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 413 974	5 590 904
Summa anläggningstillgångar		5 413 974	5 590 904
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	7 043	4 180
Övriga fordringar	Not 13	2 979	2 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	49 311	47 790
Summa kortfristiga fordringar		59 333	54 955
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 435 803	1 182 778
Summa kassa och bank		1 435 803	1 182 778
Summa omsättningstillgångar		1 495 137	1 237 733
Summa Tillgångar		6 909 111	6 828 638

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	41 500	41 500	
Fond för yttre underhåll	736 711	1 087 874	
Summa bundet eget kapital	778 211	1 129 374	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	676 738	31 583	
Årets resultat	-262 759	293 991	
Summa fritt eget kapital	413 979	325 575	
Summa eget kapital	1 192 190	1 454 949	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 842 123	4 945 155
Summa långfristiga skulder		4 842 123	4 945 155
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	126 336	126 336
Leverantörsskulder	Not 18	490 300	72 187
Skatteskulder	Not 19	4 903	5 037
Övriga skulder	Not 20	85 126	82 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	168 133	142 124
Summa kortfristiga skulder		874 798	428 534
Summa Eget kapital och Skulder		6 909 111	6 828 638

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-262 759	293 991
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	176 930	173 830
Summa	176 930	173 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-85 829	467 821
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-4378	1 911
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	446 264	20 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten	356 057	490 054
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	-103 032	-126 336
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103 032	-126 336
Årets kassaflöde	253 025	363 718
Likvida medel vid årets början	1 182 778	816 060
Likvida medel vid årets slut	1 435 803	1 182 778

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar (stamreovering)	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 203 615	1 203 615
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-10 133	-10 133
Hyror, lokaler	263 023	262 914
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-28 078	0
Rabatter	0	-7 722
Elavgifter	9 512	8 367
Summa nettoomsättning	1 437 939	1 457 041

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Fakturerade kostnader	1 820	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 820	0

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Underhåll	-516 163	0
Reparationer	-162 493	-35 491
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 490	-56 986
Försäkringspremier	-16 810	-16 400
Kabel- och digital-TV	-42 080	-41 336
Snö- och halkbekämpning	-20 263	-23 719
Förbrukningsinventarier	-2 877	-997
Fordons- och maskinkostnader	0	-944
Vatten	-105 279	-126 822
Fastighetsel	-33 982	-30 431
Uppvärmning	-251 631	-248 165
Sophantering och återvinning	-53 114	-51 761
Förvaltningsarvode drift (fastighetsskötsel och lokalvård)	-69 585	-96 634
Summa driftkostnader	-1 332 768	-729 685

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-57 094	-54 735
Arvode, yrkesrevisorer	-9 375	-9 000
Övriga förvaltningskostnader	-4 223	-3 184
Kreditupplysningar	0	-225
Representation	-238	-153
Bankkostnader	-775	0
Summa övriga externa kostnader	-71 706	-67 297

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-2 000	-1 500
Sammanträdesarvoden	-2 700	-4 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-500
Sociala kostnader	-1 193	-1 728
Summa personalkostnader	-6 393	-7 728

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning byggnader	-73 930	-70 830
Avskrivningar tillkommande utgifter	-103 000	-103 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-176 930	-173 830

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	630	1 579
Övriga ränteintäkter	1	16
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	631	1 595

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-115 286	-186 105
Övriga räntekostnader	-66	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-115 352	-186 105

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 696 500	3 541 500
Mark	102 000	102 000
Tillkommande utgifter	0	155 000
Tillkommande utgifter	5 150 000	5 150 000
	8 948 500	8 948 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 948 500	8 948 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 430 596	-2 359 766
Tillkommande utgifter	-927 000	-824 000
	- 3 357 596	- 3 183 766

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-73 930	-70 830
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-103 000	-103 000
	- 176 930	- 173 830
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 534 526	- 3 357 596

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	1 036 974	1 110 904
Mark	102 000	102 000
Tillkommande utgifter	4 275 000	4 378 000

Taxeringsvärden

Byggnader	12 241 000	12 241 000
Mark	4 955 000	4 955 000
Totalt taxeringsvärde	17 196 000	17 196 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	5 276	5 276
Inventarier och verktyg	5 888	5 888
Installationer	120 263	120 263
	131 427	131 427
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	131 427	131 427

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-5 276	-5 276
Inventarier och verktyg	-5 888	-5 888
Installationer	-120 263	-120 263
	- 131 427	- 131 427
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 131 427	- 131 427

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 129	0
Kundfordringar	2 914	4 180
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 043	4 180

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	2 979	2 985
Summa övriga fordringar	2 979	2 985

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 482	16 810
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 515	20 461
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 687	10 519
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 627	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 311	47 790

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 051 773	1 001 143
Transaktionskonto	384 030	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	181 635
Summa kassa och bank	1 435 803	1 182 778

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	4 968 459	5 071 491
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-126 336	-126 336
Långfristig skuld vid årets slut	4 842 123	4 945 155

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45 %	2019-06-30	404 707,00	24 164,00	380 543,00
STADSHYPOTEK	2,93 %	2019-06-30	425 506,00	8 956,00	416 550,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2021-06-01	4 241 278,00	69 912,00	4 171 366,00
Summa			5 071 491,00	103 032,00	4 968 459,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 126 336 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 126 336 kr årligen

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	126 336	126 336
Summa övriga skulder till kreditinstitut	126 336	126 336

Not 18 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	490 300	72 187
Summa leverantörsskulder	490 300	72 187

Not 19 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	4 899	5 037
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	58 490	56 986
Debiterad preliminärskatt	-58 486	-56 986
Summa skatteskulder	4 903	5 037

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	78 634	79 472
Skuld sociala avgifter och skatter	2 603	3 378
Clearing (oidentifierad inbetalning)	3 889	0
Summa övriga skulder	85 126	82 850

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	13 604	978
Upplupna elkostnader	3 069	2 799
Upplupna värmekostnader	34 979	32 757
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 288	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	90 193	105 590
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 133	142 124

Ställda säkerheter

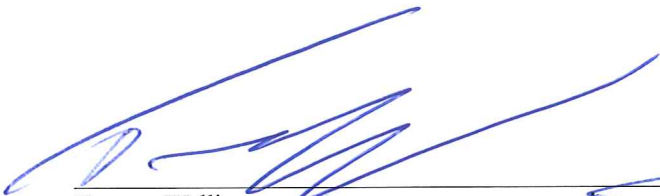
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	7 152 000	7 152 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

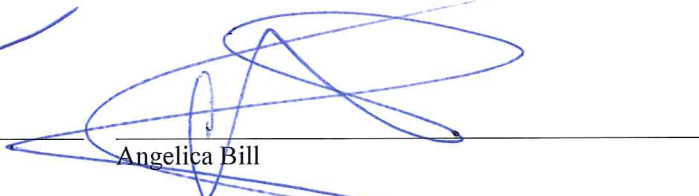
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

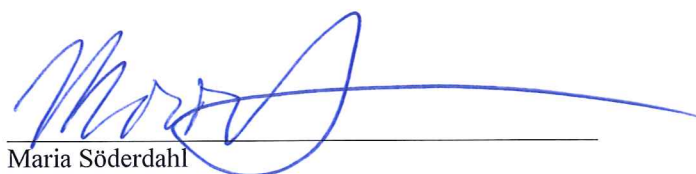
Visby 2018-04-12
Ort och datum



Tommy Wallier



Angelica Bill

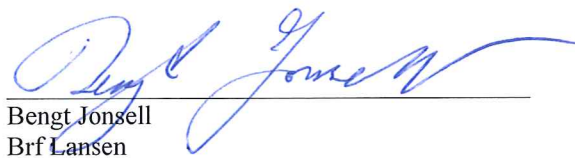


Maria Söderdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2018



Grant Thornton
Anita Levander



Bengt Jönell
Brf Lansen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lansen
Org.nr. 734000-0137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lansen för år 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 december 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den 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. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lansen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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 överträdelser 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Visby den 3/5 2018

Anita Levander

Auktoriserad revisor

Bengt Jonzell

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.