



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lyngby

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyngby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2018.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 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

Hans Linus Gustafsson	Ledamot
Pär Erik Lindell	Ledamot
Claes Enver Rosenius	Ledamot

Lena Katarina Sandberg	Suppleant
------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torgny Appelkvist	Ordinarie Intern
-------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-15.

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

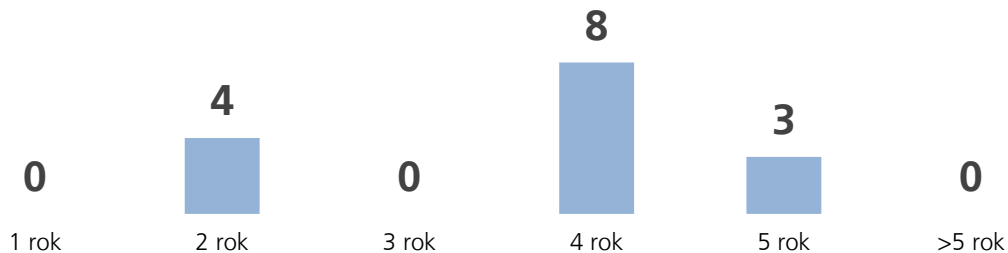
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

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

Gårdshus

Kommentar

ca 20 m²

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2018.

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	Kommentar
Renovering av ventilationskanaler	2018	Säkerställa OVK
Renovering av avloppsstammar	2021	prel. tidsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Övertagit Cymko AB

Föreningens ekonomi

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

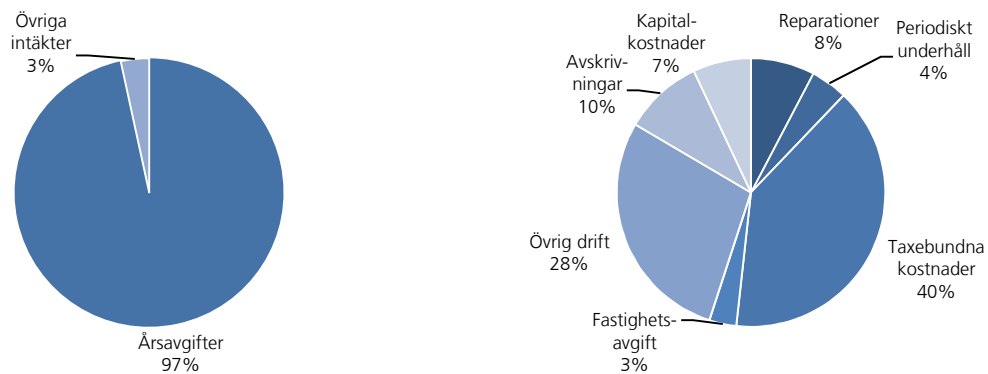
Under 2017 tecknades ett gruppavtal med Comhem rörande bredband. Debiteras sedan varje medlem via avgiftsavin. Kostnaden för bredband och kabel-tv särredovisas från avgiften då den ej är andeltalsberoende.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 104 244	864 728
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	944 368	940 171
Finansiella intäkter	2 086	2 881
Minskning kortfristiga fordringar	2 048	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	80 810
	948 502	1 023 861
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	677 739	616 010
Finansiella kostnader	56 636	57 922
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 913
Minskning av långfristiga skulder	96 500	96 500
Minskning av kortfristiga skulder	46 919	0
	877 794	784 345
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 174 951	1 104 244
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	70 708	239 516

*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 1 315 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

Gårdshuset färdigställdes med möblemang och kök.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	482	482	449	449
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 465	2 516	2 567	1 811
Elkostnad/m ² totalyta	14	12	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	119	98	111	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	14	18	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	31	26	55
Soliditet (%)	58	57	56	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	134	191	-1 141	-1 042
Nettoomsättning (tkr)	944	937	935	934

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	614 691	67 000	-29 490	577 181
S:a bundet eget kapital	9 567 841	67 000	-29 490	9 530 331
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 989 449	-67 000	220 233	-3 142 682
Årets resultat	133 702	133 702	-190 742	190 742
S:a ansamlad förlust	-2 855 748	66 702	29 491	-2 951 939
S:a eget kapital	6 712 093	133 702	1	6 578 392

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	133 702
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 922 449
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-67 000
summa balanserat resultat	-2 855 747

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

35 833
-2 819 914

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	944 008	936 995
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	3 176
Summa rörelseintäkter		944 368	940 171
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-609 184	-556 220
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 607	-44 551
Personalkostnader	Not 6	-15 948	-15 239
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-78 377	-78 377
Summa rörelsekostnader		-756 116	-694 387
RÖRELSERESULTAT		188 252	245 784
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 086	2 881
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 636	-57 922
Summa finansiella poster		-54 550	-55 041
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		133 702	190 742
ÅRETS RESULTAT		133 702	190 742

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	10 302 858	10 381 235
Summa materiella anläggningstillgångar	10 302 858	10 381 235
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 000	1 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 303 858	10 382 235
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	160	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	562 629	12 713
Summa kortfristiga fordringar	562 789	12 773
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	622 888	1 104 244
Summa kassa och bank	622 888	1 104 244
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 185 676	1 117 017
SUMMA TILLGÅNGAR	11 489 534	11 499 252

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 306 150	2 306 150
Uppskrivningsfond		6 647 000	6 647 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	614 691	577 181
Summa bundet eget kapital		9 567 841	9 530 331
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 989 449	-3 142 682
Årets resultat		133 702	190 742
Summa fritt eget kapital		-2 855 748	-2 951 939
SUMMA EGET KAPITAL		6 712 093	6 578 392
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	4 669 625
Summa långfristiga skulder		0	4 669 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 669 625	96 500
Leverantörsskulder		24 126	67 737
Övriga skulder		7 049	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	76 641	86 998
Summa kortfristiga skulder		4 777 441	251 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 489 534	11 499 252

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	835 380	835 380
Årsavgifter - lokaler	76 920	76 920
Kabel-TV intäkter	21 696	20 400
Bredbandsintäkter	7 308	0
Överlåtelse/pantsättning	2 704	2 079
Överlåtelse	0	2 216
	944 008	936 995

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	360	3 176
	360	3 176

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 558	33 420
	Snöröjning/sandning	14 933	17 364
	Städning entreprenad	49 375	47 748
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	10 070
	Gemensamma utrymmen	5 023	2 090
	Gård	478	511
	Serviceavtal	6 340	4 755
	Förbrukningsmateriel	917	3 542
		111 624	119 499
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	22 359	0
	Brf Lägenheter	11 737	0
	Tvättstuga	1 341	0
	VVS	0	14 388
	Ventilation	2 613	0
	Elinstallationer	20 791	5 249
	Huskropp utvändigt	3 845	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 851
	Vattenskada	0	36 410
		62 686	57 898
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	29 490
	Tvättstuga	35 834	0
		35 834	29 490
	Taxebundna kostnader		
	El	27 260	22 284
	Värme	225 950	186 302
	Vatten	35 448	27 279
	Sophämtning/renhållning	33 238	33 901
		321 896	269 766
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	14 260	26 945
	Kabel-TV	36 709	27 152
		50 969	54 097
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 175	25 470
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	609 184	556 220
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	402	0
	Tele- och datakommunikation	198	0
	Föreningskostnader	1 328	835
	Styrelseomkostnader	0	40
	Fritids- och trivselkostnader	625	990
	Förvaltningsarvode	21 474	35 790
	Förvaltningsarvodena övriga	1 350	5 359
	Administration	2 481	1 537
	Korttidsinventarier	24 749	0
		52 607	44 551

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	12 800	11 600
	Sociala kostnader	3 148	3 639
		15 948	15 239
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	78 377	78 377
		78 377	78 377
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 983 193	13 983 193
	Utgående anskaffningsvärde	13 983 193	13 983 193
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 601 958	-3 523 581
	Årets avskrivningar enligt plan	-78 377	-78 377
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 680 335	-3 601 958
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 302 858	10 381 235
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 647 000	6 647 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 733 000	13 733 000
	Taxeringsvärde mark	10 512 000	10 512 000
		24 245 000	24 245 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 245 000	24 245 000
		24 245 000	24 245 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	110	110
	Skattefordran	10 455	11 160
	Klientmedel hos SBC	552 064	0
	Fordringar	0	1 443
		562 629	12 713

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	577 181	443 146
	Reservering enligt stadgar	67 000	67 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	67 035
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-29 490	0
	Vid årets slut	614 691	577 181

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,200 %	1 410 000	1 450 000	2018-01-04
	Handelsbanken	1,200 %	3 259 625	3 316 125	2018-02-15
	Summa skulder till kreditinstitut		4 669 625	4 766 125	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 669 625	-96 500	
			0	4 669 625	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 187 125 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 915 000	4 915 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

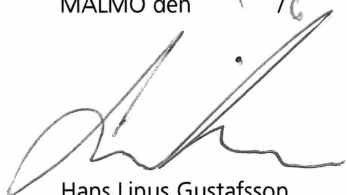
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	0	11 600
	Sociala avgifter	0	3 645
	Ränta	8 931	9 573
	Avgifter och hyror	67 710	62 180
		76 641	86 998

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Ett underhåll för att uppnå godkänd OVK har inletts och beräknas slutföras under 2018.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 4 / 6 2018



Hans Linus Gustafsson
Ledamot



Pär Erik Lindell
Ledamot

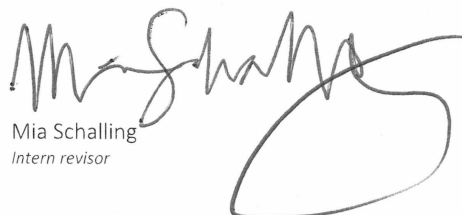


Claes Enver Rosenius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 6 2018



Torgny Appelkvist
Intern revisor



Mia Schalling
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Lyngby, orgnr 716407-4390

Rapport om årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för BRF Lyngby för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi har utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Vår revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

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

Uttalande

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionsssed, varför vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö 2018-05-29


Torgny Appelkvist

Int. Revisor


Mia Schalling

Int. Revisor