

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lingonkruset



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lingonkruset

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2019.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Emma Caroline Victoria Bressen	Ledamot
Bengt Olov Erlandsson	Ledamot
Britt Helén Möller Paulsson	Ledamot
Lars Peter Magnus Norin	Ledamot
Ture William Persson	Ledamot

Lars Bertil Ragnvald Nilsson	Suppleant
Nyström & Partners Revision Kommanditbolag	Revisor
Yvonne Cecilia Ståhl	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ståhl Cecilia	Ordinarie Extern	Nyström & Partners Revision KB
Marie Jönsson	Suppleant Extern	Nyström & Partners Revision KB

Valberedning

Viktoria Andersson
Jan Larsson

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LINGONKRUSET 22	1990	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via en frånluftsvärmepanna i varje lägenhet.

Byggnadsår och ytor

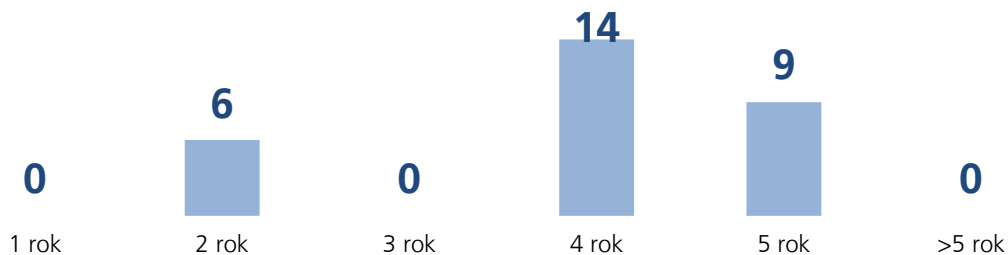
Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 5 flerbostadshus och 9 småhus.
Värdeåret är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 221 m², varav 3 221 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Föreningslokal

Föreningslokal

Kommentar

Lokalen kan hyras av föreningens medlemmar

Lokalen kan hyras av organisation utanför föreningen

Lokalen kan hyras av familj och vänner till föreningens medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av förråd	2016	Målning av 7 stk förråd i mörkgrå färg med vita knutar
Reparation av radhus	2016	3 stk radhus samtliga brädor utbytta på baksidan av huset ovanför v-rum fönster samt målning. Brädor runt 2 burspråk bytade.
Målning av plåt	2016 - 2017	Plåt målad på 6 stk radhus, samt 2 burspråk. Målning fortsätter vid behov
Reparationer av förråd	2016	Reparation av 7 stk förråd, många brädor utbytta samt dörrfoder /fönsterlister/vindskivor
Oljning av staket	2016	Oljat samtliga nya staket i området
OVK-besiktning	2016	OVK-besiktning godkänd i gemensamhetslokal
Byte av rensilar	2016 - 2017	Bytat ett stort antal rensilar, kommer byta fler v.b
Soprumsdörrar	2016	Båda soprumsdörrar målade
Soprum	2016	Kedjat fast ny sopborste och skyffel samt satt in ett större pappersförpackningskärl
Gemensamma ytor	2016	Buskage vid villornas garage har blivit nerklippt + 2 träd vid parkeringen borttagna.
Takpannor	2016	Ca 20-30 pannor bytade på radhus samt villor
Fönster/dörrar	2016	Målning av 6 fönster samt 1 grovköksdörr, målning av 2 förrådsfönster. Bytt 4 fönster. Satt nya lister runt 8 fönster samt 2 altandörrar.
Pannor	2016	1 panna utbytt, alla pannor är nu bytade
Tvättning av tak	2016 - 2017	9 stk tak tvättade sammanlagt, varav 3 har tvättat sina själv
Ställdon/ventiler värmepannor	2016 - 2019	Bytes efter behov
Garage	2016	4 garageportar bytade efter behov
Ytterbelysning ljusstolpar	2015 - 2016	Byte av 2 lampor i området, ej stolpar utan enbart armaturen
Jordfelsbrytare	2015 - 2018	5 st jordfelsbrytare bytta under 2015. 11 st bytade under 2016. 13 stk kvar

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster, div. dörrar	2014-2019	Byte pågår successivt efter behov
Tak	2016-2018	Tvätta tak samt kupoler och byta takpannor v.b på alla hus i föreningen
Garageportar	2016-2018	Byte av alla garageportar löpande under åren, de som är sönder är prio.
Jordfelsbrytare	2016-2018	Sätta in jordfelsbrytare i alla hus
Hängrännor	2016-2018	Ändring av bakfall v.b
Trädbeskrning	2017	Beskrning av div träd
Målning av samlingslokal	2017	Föreningslokalen kommer att målas om och fräschas upp invändigt.
Fönster/dörrar	2017-2018	Styrelsen har besiktigat fönster och dörrar, en del som behövs bytas kommer att bytas, resterande lagas/målas.
Garage	2017-2018	Byta ut ruttna brädor vb
Plåthuvar	2017-2019	Målning/reparation vb
Tegelfasad	2017-2019	Högsta prioritet! Åtgärd är Hydrofobering och de mest utsatta husen kommer att åtgärdas först. Förhoppningen är att de flesta ska hydrofoberas under 2017.
Målning av plåt	2017-2019	Målning av all plåt
Div reparationer	2017-2019	Styrelsen har besiktigat samtliga hus och kommer att följa en lista för att åtgärda de som behövs.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Brf Lingonkruset
Lägenhetsförteckning	SBC - Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Avfallshantering	NSR - Nordvästra Skånes Renhållnings AB
Kabel-TV	SAPPA
Skadedjur	Anticimex genom fastighetsförsäkringen
Gemensam el	Telge Energi AB (vindkrafts el)
Vatten	NSVA/Öresundskraft
Revision	Nyström & Partners Revision AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar i Skåne
Markskötsel/snöröjning	PARK i Syd AB/Söderåsens uteservice
Trädgårdsavfallshantering	Ohlssons i Landskrona AB

Övrig information

Föreningen har fått en ny hemsida under januari 2017 www.brflingonkruset.se, alla medlemmar kommer så småningom att få en egen inloggning med lösenord. På hemsidan kommer man att kunna följa en hel del av föreningens arbete samt även göra felanmälan.

Föreningens ekonomi

Föreningen kommer inte att ta några nya lån som de ser ut just nu utan reparera de som behövs via egna medel och sedan amortera ner mer på lånen som redan finns.

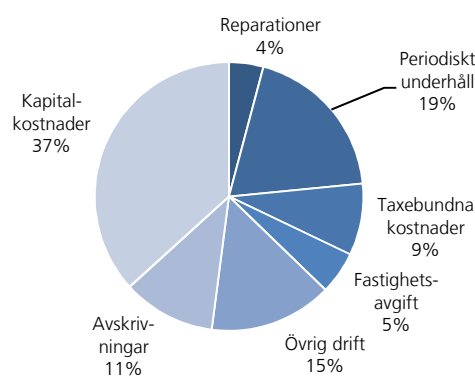
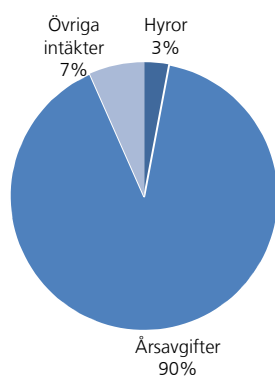
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2019.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	418 726	488 873
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 502 344	2 456 720
Finansiella intäkter	185	959
Minskning kortfristiga fordringar	58 163	0
Ökning av kortfristiga skulder	108 449	0
	2 669 141	2 457 679
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 298 025	1 077 340
Finansiella kostnader	919 575	962 658
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	58 710
Ökning av långfristiga fordringar	305 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	46 518
Minskning av långfristiga skulder	195 776	195 776
Minskning av kortfristiga skulder	0	186 824
	2 718 376	2 527 826
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	369 491	418 726
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-49 235	-70 147

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lingonbulletinen, föreningens nyhetsbrev, skickades ut till föreningens medlemmar 7 gånger under de gångna året.

Tvättning av 6 radhus, samt målning av all takplåt/burspråk på dessa åtgärdades under året. Stora reparationer av förråden och gavelsidorna på radhusen åtgärdades också samt målades.

Detta år var ett händelserikt år för föreningen som utvecklats mycket och hela området har fått sig ett lyft.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	702	723	707	707
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 238	8 299	8 360	8 421
Elkostnad/m ² totalyta	13	12	10	12
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	35	31	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	285	299	316	330
Soliditet (%)	12	12	11	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4	137	36	307
Nettoomsättning (tkr)	2 457	2 453	2 402	2 402

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 221 m² bostäder.

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	4 042 004	0	0	4 042 004
Upplåtelseavgifter	45 000	0	0	45 000
Fond för yttre underhåll	719 571	0	142 000	577 571
S:a bundet eget kapital	4 806 575	0	142 000	4 664 575
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 191 227	-142 000	137 170	-1 186 398
Årets resultat	4 101	4 101	-137 170	137 170
S:a ansamlad förlust	-1 187 127	-137 899	0	-1 049 227
S:a eget kapital	3 619 448	-137 899	142 000	3 615 347

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	4 101
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 191 228
summa balanserat resultat	-1 187 127

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	-142 000
att i ny räkning överförs	-1 329 127

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	2 457 418	2 452 857
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 927	3 863
Summa rörelseintäkter		2 502 344	2 456 720
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 118 019	-873 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 260	-146 268
Personalkostnader	Not 6	-63 747	-57 726
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-280 828	-280 510
Summa rörelsekostnader		-1 578 854	-1 357 851
RÖRELSERESULTAT		923 491	1 098 869
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185	959
Räntekostnader och liknande resultatposter		-919 575	-962 658
Summa finansiella poster		-919 390	-961 699
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 101	137 170
ÅRETS RESULTAT		4 101	137 170

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 29 814 642	30 095 470
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	29 814 642	30 095 470
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 2 800	2 800
Andra långfristiga fordringar	305 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	307 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 122 442	30 098 270
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	-8 665	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 185 199	279 275
Summa kortfristiga fordringar	176 534	279 275
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
Kortfristiga placeringar	Not 12 19 452	19 452
	19 452	19 452
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	207 338	211 995
Summa kassa och bank	207 338	211 995
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	403 325	510 723
SUMMA TILLGÅNGAR	30 525 767	30 608 993

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 087 004	4 087 004
Fond för yttre underhåll	Not 13	719 571	577 571
Summa bundet eget kapital		4 806 575	4 664 575
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 191 227	-1 186 398
Årets resultat		4 101	137 170
Summa fritt eget kapital		-1 187 127	-1 049 227
SUMMA EGET KAPITAL		3 619 448	3 615 347
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	26 340 297	26 536 073
Summa långfristiga skulder		26 340 297	26 536 073
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	195 776	195 776
Leverantörsskulder		12 089	27 920
Övriga skulder		1 854	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	356 303	233 877
Summa kortfristiga skulder		566 022	457 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 525 767	30 608 993

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	147 år	147 år
Värmepannor	15 år	15 år
Inventarier	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 262 011	2 327 589
Hyror bostäder	74 743	0
Kabel-TV intäkter	25 350	26 100
Vattenintäkter	95 330	99 180
Öresutjämning	-17	-12
	2 457 418	2 452 857

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	2 386	0
Övriga intäkter	42 541	3 863
	44 927	3 863

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	2 569	1 250
	Fastighetskötsel gård entreprenad	73 750	73 750
	Fastighetskötsel gård beställning	2 750	32 278
	Snöröjning/sandning	35 254	20 020
	Städning enligt beställning	1 300	3 163
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 750	0
	Gemensamma utrymmen	1 324	8 696
	Gård	10 186	14 532
	Förbrukningsmateriel	29 969	2 351
		160 852	156 040
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	8 750
	Lokaler	0	4 610
	Entré/trapphus	0	2 365
	Lås	170	0
	VVS	10 864	2 126
	Värmeanläggning/undercentral	24 695	8 854
	Ventilation	3 700	0
	Elinstallationer	28 585	32 692
	Huskropp utvändigt	0	3 275
	Fönster	0	8 800
	Vattenskada	33 886	6 700
		101 900	78 172
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	58 710	117 526
	Huskropp utvändigt	317 409	0
	Tak	54 274	17 050
	Fönster	0	30 000
	Mark/gård/utemiljö	0	70 825
	Garage/parkering	51 510	0
		481 902	235 401
	Taxebundna kostnader		
	El	42 264	39 596
	Vatten	109 789	111 480
	Sophämtning/renhållning	63 291	60 106
		215 344	211 182
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 264	34 486
	Kabel-TV	0	26 224
		28 264	60 710
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	129 757	131 841
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 118 019	873 346

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	2 146	600
	Tele- och datakommunikation	698	0
	Juridiska Åtgärder	0	30 428
	Inkassering avgift/hyra	0	5 825
	Revisionsarvode extern revisor	16 378	16 188
	Föreningskostnader	10 973	7 877
	Styrelseomkostnader	338	241
	Fritids- och trivselkostnader	1 682	1 841
	Förvaltningsarvode	52 710	50 646
	Administration	7 899	14 690
	Korttidsinventarier	4 439	0
	Konsultarvode	14 376	13 313
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 620
		116 260	146 268
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	40 250	44 416
	Löner	7 315	0
	Kostnadsersättningar	2 240	0
	Sociala kostnader	13 942	13 310
		63 747	57 726
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	193 933	193 933
	Förbättringar	86 896	86 578
		280 828	280 510

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 927 997	31 869 287
	Nyanskaffningar	0	58 710
	Utgående anskaffningsvärde	31 927 997	31 927 997
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 832 527	-1 552 016
	Årets avskrivningar enligt plan	-280 828	-280 510
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 113 355	-1 832 527
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 814 642	30 095 470
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 050 860	2 050 860
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 395 000	12 395 000
	Taxeringsvärde mark	5 045 000	5 045 000
		17 440 000	17 440 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 440 000	17 440 000
		17 440 000	17 440 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 125	65 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 125	65 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-65 125	-65 125
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-65 125	-65 125
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	6 710	0
	Skattekonto	14 202	14 046
	Skattefordran	2 135	1 092
	Klientmedel hos SBC	162 152	206 731
	Fordringar	0	57 407
		185 199	279 275

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800		
		2 800	2 800		
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31	
	Robur International	19 452	33 669	19 452	
	Räntefond Flexibel				
		19 452	33 703	19 452	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31		
	Vid årets början	577 571	435 571		
	Reservering enligt stadgar	0	0		
	Reservering enligt stämmobeslut	142 000	142 000		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	719 571	577 571		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	3,500 %	9 332 794	9 432 794	2018-03-26
	Swedbank	3,563 %	3 211 485	3 307 261	2099-12-31
	Swedbank	3,290 %	10 407 794	10 407 794	2025-06-18
	Swedbank	3,630 %	3 584 000	3 584 000	2017-03-24
	Summa skulder till kreditinstitut		26 536 073	26 731 849	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-195 776	-195 776	
			26 340 297	26 536 073	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 557 173 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

29 515 000

29 515 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi kommer att hydrofobera alla de hus som har störst påverkan på tegelfasaden så att de problemen försvinner. Det kommer att innebära att fasaden kommer att tåla vatten och frost.

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Ränta
Förutbetalda avgifter och hyror

171 766

172 631

184 537

61 246

356 303

233 877

Styrelsens underskrifter

MÖRARP den 21 / 3 2017

Emma Caroline Victoria Bressen
Ledamot



Bengt Olov Erlandsson
Ledamot



Britt Helén Möller Paulsson
Ledamot



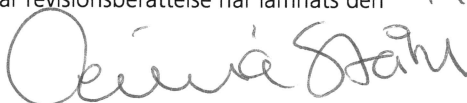
Lars Peter Magnus Norin
Ledamot



Ture William Persson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2017



Ståhl Cecilia
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Lingonkruset, org.nr 716438-9368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lingonkruset för år 2016.

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 31 december 2016 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.

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.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



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 Bostadsrättsföreningen Långonkruset för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

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 tryggsamt 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 revisionssed 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.



NYSTRÖM & PARTNERS REVISION KB

Member Crowe Horwath International

Authorized Public Accountants

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Helsingborg den 19 april 2017

Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 312 800	2 262 011	2 344 600
Hyror bostäder	104 700	74 743	0
Kabel-TV intäkter	25 200	25 350	26 100
Vattenintäkter	94 600	95 330	99 200
Öresutjämning	0	-17	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 386	0
Övriga intäkter	0	42 541	0
	2 537 300	2 502 344	2 469 900
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-2 000	-2 569	-2 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-75 000	-73 750	-75 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	-2 750	-30 000
Snöröjning/sandning	-35 000	-35 254	-20 000
Städning enligt beställning	-4 000	-1 300	-4 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-3 750	-5 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	-1 324	-3 000
Gård	-10 000	-10 186	-10 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-29 969	-5 000
	-154 000	-160 852	-154 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-75 000	0	-100 000
Lås	0	-170	0
VVS	0	-10 864	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-24 695	0
Ventilation	0	-3 700	0
Elinstallationer	0	-28 585	0
Vattenskada	0	-33 886	0
	-75 000	-101 900	-100 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	0	-33 000
Värmeanläggning	-9 000	-58 710	0
Huskropp utvändigt	-200 000	-317 409	0
Tak	0	-54 274	0
Mark/gård/utemiljö	-19 000	0	0
Garage/parkering	0	-51 510	0
	-228 000	-481 902	-33 000
Taxebundna kostnader			
El	-43 000	-42 264	-40 000
Vatten	-111 000	-109 789	-113 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-63 291	-68 000
	-214 000	-215 344	-221 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 000	-28 264	-32 000
Kabel-TV	0	0	-2 000
	-29 000	-28 264	-34 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-130 800	-130 800	-130 800
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	1 043	0
	-130 800	-129 757	-130 800

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 146	-2 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-698	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 700	-16 378	-16 500
Föreningskostnader	-10 000	-10 973	-5 000
Styrelseomkostnader	-500	-338	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 682	-2 000
Förvaltningsarvode	-54 000	-52 710	-51 900
Administration	-10 000	-7 899	-15 000
Korttidsinventarier	0	-4 439	0
Konsultarvode	0	-14 376	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 600	-4 620	-4 600
	-100 800	-116 260	-98 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-7 315	0
Styrelsearvode	-43 500	-40 250	-38 500
Bilersättning skattefri	0	-2 220	0
Kostnadsersättning skattefri	0	-20	0
Arbetsgivaravgifter	-13 500	-13 492	-12 000
FORA	-400	-450	-400
	-57 400	-63 747	-50 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-193 900	-193 933	-193 900
Förbättringar	-86 900	-86 896	-86 900
	-280 800	-280 828	-280 800
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 269 800	-1 578 854	-1 102 500
RÖRELSERESULTAT	1 267 500	923 491	1 367 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	8	100
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	156	0
Låneräntor	-894 000	-919 575	-925 000
	-894 000	-919 390	-924 900
RESULTAT	373 500	4 101	442 500