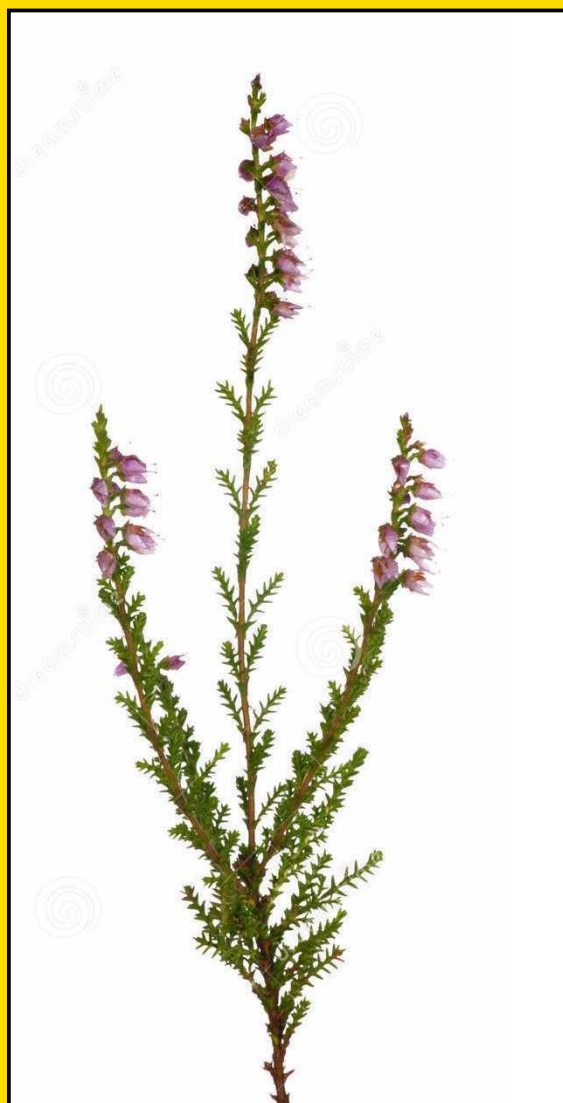


Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Ljungen i Bjärred



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Ljungen i Bjärred
716406-7360
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Noter	12-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ljungen i Bjärred, 716406-7360, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-10-10.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jim Tullgren	Ordförande	2018
Åse Linder	Vice ordförande	2018
Hannah Lilienberg	Sekreterare	2019
Lena Danielsson	Ledamot	2019
Jonas Segerström	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Peter Nordberg	Suppleant	2018
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Alf Johannesson	Föreningsvald revisor	2018
Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB	Auktoriserad revisor	2018

Revisorssuppleanter

Katarina Burle	Revisorssuppleant	2018
----------------	-------------------	------

Valberedning

Anna Öland	Sammanställande	2018
Alice Mårtensson	Valberedning	2018

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Bjärred 11:4 och Bjärred 11:6 i Lomma kommun med därpå uppförda byggnader med 148 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastigheternas adresser är Bjerehov 1-14.

Föreningen upplåter 148 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 30 garageplatser samt 146 parkeringsplatser, varav 29 stycken avser gästparkeringar, med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

39 stycken	2 rum och pentry
12 stycken	2 rum och kök á 64 kvm
28 stycken	2 rum och kök & uthyrningsrum á 89 kvm
12 stycken	3 rum och kök á 79 kvm
57 stycken	3 rum och kök & uthyrningsrum á 100 kvm

Total tomtarea:	40064 kvm
Total bostadsarea:	11822 kvm
Total lokalarea:	336 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 769 615 kr och planerat underhåll för 451 964 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-03-04 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 323 000 kr för 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 27 per kvm.

h

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2017, samt extra föreningsstämma 16 november 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	8 506	8 500	8 249	8 208
Resultat efter finansiella poster	1 032	1 163	-83	1 586
Förändring av underhållsfond	-129	-336	16	16
Resultat efter fondförändringar	1 281	1 499	-99	1 570
Soliditet %	24	22	19	18
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	666	666	646	640
Ränta, kr / kvm	45	56	65	74
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	27	21	138	138
Lån, kr / kvm	2 275	2 334	2 485	2 697

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2016 då avgifterna höjdes med 2 %.

Överlåtelse

Under 2017 har 20 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 174 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 176 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Telia

Telia

E.ON

Anticimex

Bengtssons Tvättmaskinservice

Ventilationsförbättringar i Malmö

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning och vicevärd

Kabel-TV

Bredband

El-avtal avseende volym

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal tvättmaskiner

Serviceavtal ventilation

h

Styrelsen har ordet

Året som gått för vår förening och våra hus 2017

Förvaltningen av husen och föreningens ekonomi har under året skötts av Bredablick med undantag för utemiljön som sköts av Samhall.

Styrelsen har följt Bredablicks rekommendation att inte höja avgiften för 2018 och beställt en uppdatering av underhållsplanen av Bredablick Fastighetspartner.

Het bostadsmaknad

Låga räntor och god efterfråga på bostäder och byggande innebär att våra lägenheter blir mer värda och räntan på lån är billiga vilket håller boendekostnaden nere.

Men det innebär också problem med att företag i byggbranschen ofta är mycket upptagna. Därför tar alla fastighetsåtgärder mer tid än de skulle ha tagit om inte konjunkturen varit så het. Detta har styrelsen påpekat tidigare men gör det igen. Det är inte bara att ringa hantverkare som kommer omgående. Detta behöver medlemmarna förstå när de felanmäler något.

Dränering

Styrelsen beslöt att påbörja arbetet med ny dränering under 2018 med två huskroppar. Tyvärr meddelade företaget som lämnat en offert på arbetet att de inte längre kunde utföra arbetet på grund av många andra uppdrag.

Styrelsen kommer att söka efter fler entreprenörer i detta ärende.

När är det tid för stammar eller tak att åtgärdas?

Under året kommer konsulter hjälpa styrelsen att avgöra när det är tid att byta tak eller ta sig an spillvattenstammarna. Detta finns med i underhållsplanen men nu görs en noggrannare besiktning och analys av både tak och stammar av ingenjörer som ger styrelsen råd.

Det är viktigt för boende att veta om stammar behöver bytas några år i förväg eftersom det innebär ett stort ingrepp i fastigheterna och varje lägenhet. Vid relining innebär det ett mindre ingrepp men troligen kortare livslängd än stambyte. Det är viktigt att styrelsen orienterar sig i detta med hjälp av sakkunniga. Medlemmarna kommer att hållas informerade i dessa viktiga ärenden.

Takbyte med eventuella solceller.

Vid en takomläggning kan frågan aktualiseras om uppsättande av solceller på taken.

Förberedelser

I god tid för takomläggningen med ev. solceller och ev. stambyte eller relining är det viktigt att ta fram ett detaljerat upphandlingsunderlag. Detta är en omfattande handling som en ingenjörsfirma tar fram så att alla företag som lämnar anbud gör det utifrån samma förutsättningar. Detta minskar ändring och tilläggsarbeten (ATA) som annars kommer utanför anbudet. Varken styrelse eller vicevärd har kompetens eller tid att hålla i större renoveringsarbeten och därför kommer en generalentreprenör att utses. Denne håller i alla de olika entreprenörer från olika företag som är inblandade i en renovering. Utanför denna organisation kan styrelsen besluta att anlita en fristående kvalitetsgranskare som granskar både generalentreprenörens arbete och hantverkarnas.

Laddstolpar för bilar och klimatklivet.

Under året kommer 16 laddstolpar till elbilar att monteras. Mer information om vad det kostar att hyra en elbilsp plats kommer. Detta projekt har delvis bekostats av skattemedel via Klimatklivet.

Fasadbleck

Fasadbleck ovanför fönster har byts under året eftersom flera av dessa var angripna av rost.

Gym

Föreningens gym har fått en nödvändig upprustning och skötselavtal har tecknats med en firma som kommer att titta till maskinerna.

Föreningslokalen renoverad och nya möbler är inköpta

Föreningslokalen drabbades av en vattenläcka från en varmvattenberedare. Lokalen behövde torkas ut och renoveras. I samband med detta har nya möbler och utrustning inhandlats. Vi hoppas att medlemmarna ska utnyttja lokalen väl.

Fritidsklubben

Styrelsen har under året stöttat fritidsklubben med ett ekonomiskt bidrag. Fritidsklubben redovisar sin verksamhet på annan plats.

W

Föreningsutfärd till Kosta Boda julmarknad

Under senhösten genomfördes en utfärd med buss till Kosta Boda julmarknad. Utfärden var utan egenavgift för föreningens medlemmar.

Avtal med Q Park

Avtal har tecknats och börjat gälla med Q Park. Under våren kommer styrelsen att uppdatera parkeringsbestämmelser och distribuera dessa till medlemmar.

Postlådor

Postlådor har satts upp för samtliga boende i trappuppgångar eftersom Postnord har krävt detta. En frivillig pluggning av dörrarnas brevinkast pågår.

Till sist

Som medlem i en bostadsrättsförening äger du en andel av föreningen men har nyttjanderätt över din lägenhet. Var rädd om vår gemensamma egendom. Engagera dig i föreningen, ta del av information och kom på årsmöten mm. BRF Ljungen angår dig.

h

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	942 700	4 677 958	1 489 193	1 163 457
Disposition enligt föreningsstämma			1 163 457	-1 163 457
Avsättning till underhållsfond		323 000	-323 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-451 965	451 964	
Årets resultat				1 031 544
Vid årets slut	942 700	4 548 993	2 781 614	1 031 544

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 652 650
Årets resultat före fondförändring	1 031 544
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-323 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	451 964
Summa över/underskott	3 813 158

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

3 813 158

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

h

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	8 464 036	8 453 577
Övriga rörelseintäkter	2	42 069	46 483
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 506 105	8 500 060
		8 506 105	8 500 060
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-769 615	-417 431
Planerat underhåll	4	-451 964	-588 248
Fastighetsavgift/skatt		-221 540	-218 432
Driftskostnader	5	-3 823 951	-3 881 526
Övriga kostnader	6	-536 372	-442 759
Personalkostnader	7	-172 490	-181 693
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-958 032	-923 054
Summa rörelsekostnader		-6 933 964	-6 653 143
Rörelseresultat		1 572 141	1 846 917
Finansiella poster			
Ränteintäkter		478	559
Räntekostnader		-541 075	-684 019
Summa finansiella poster		-540 597	-683 460
Resultat efter finansiella poster		1 031 544	1 163 457
Resultat före skatt		1 031 544	1 163 457
Årets resultat		1 031 544	1 163 457

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	34 110 082	35 064 056
Inventarier, maskiner och installationer	10	158 279	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 510 401	547 000
		<u>35 778 762</u>	<u>35 611 056</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 778 762</u>	<u>35 611 056</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	742
Skattefordringar		-	16 031
Övriga fordringar		946	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	234 444	249 625
		<u>235 390</u>	<u>266 429</u>
Kassa och bank	12	2 868 068	2 621 283
Summa omsättningstillgångar		<u>3 103 458</u>	<u>2 887 712</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 882 220</u>	<u>38 498 768</u>

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		942 700	942 700
Underhållsfond		4 548 993	4 677 958
		<u>5 491 693</u>	<u>5 620 658</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 781 614	1 489 193
Årets resultat		1 031 544	1 163 457
		<u>3 813 158</u>	<u>2 652 650</u>
Summa eget kapital		<u>9 304 851</u>	<u>8 273 308</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	<i>13,14,16</i>	26 972 638	27 584 404
		<u>26 972 638</u>	<u>27 584 404</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	<i>13,14,16</i>	688 764	791 428
Leverantörsskulder		772 946	899 656
Skatteskulder		18 469	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>15</i>	1 124 552	949 972
		<u>2 604 731</u>	<u>2 641 056</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 882 220</u>	<u>38 498 768</u>

↳

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 572 141	1 846 917
Avskrivningar	958 032	923 054
	2 530 173	2 769 971
Erhållen ränta	478	559
Erlagd ränta	-541 075	-684 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 989 576	2 086 511
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	31 038	-41 057
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	66 339	608 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 086 953	2 654 317
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 125 738	-959 313
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 125 738	-959 313
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-714 430	-1 791 428
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-714 430	-1 791 428
Årets kassaflöde	246 785	-96 424
Likvida medel vid årets början	2 621 283	2 717 707
Likvida medel vid årets slut	2 868 068	2 621 283

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

4

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

10-100 år

Markanläggningar

10 år

h

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	7 867 906	7 867 747
Årsavgifter lokaler	360 420	360 420
Hyror p-platser/garage	230 572	223 970
Övriga objekt	5 138	1 440
Summa	8 464 036	8 453 577

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fritidslokal	1 400	-
Överlåtelseavgifter	16 788	15 531
Övriga intäkter	23 881	30 952
Summa	42 069	46 483

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	4 000	-
Lokaler	2 325	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	64 519	50 708
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 446	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	35 717	167 082
Övrigt, gemensamma utrymmen	9 453	2 253
VA & sanitet, installationer	80 088	77 886
Värme, installationer	172 650	71 848
Ventilation, installationer	28 567	9 281
El, installationer	24 557	14 814
Tele/TV/porttelefon, installationer	27 444	17 668
Huskropp	-	3 204
P-platser/garage	6 438	-
Vattenskador	307 411	2 687
Summa	769 615	417 431

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	94 081	241 892
Övrigt, gemensamma utrymmen	202 979	-
VA & sanitet, installationer	-	58 314
Huskropp, balkonger	147 500	244 125
Markytor	7 404	43 917
Summa	451 964	588 248

h

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförvaltning	1 108 208	900 368
Städning	26 175	142 556
OVK	7 250	-
Besiktningkostnader	-	2 925
Bevakningskostnader	5 608	7 313
Snöröjning	6 137	-
Serviceavtal	72 022	75 588
Förbrukningsinventarier	-	19 750
Förbrukningsmaterial	87 867	122 802
Övriga utgifter för köpta tjänster	74 584	39 445
EI	1 157 506	1 161 553
Vatten och avlopp	558 602	638 248
Avfallshantering	134 213	158 799
Fastighetsförsäkring	89 999	102 105
Systematiskt brandskyddsarbete	67 948	82 248
Kabel-TV & internet	427 832	427 826
Summa	3 823 951	3 881 526

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	49 186	14 836
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	70 472	61 411
Resekostnader	-	3 498
Tele och post	8 465	8 567
Förvaltningskostnader	288 517	204 701
Revision	18 000	17 875
Jurist- och advokatkostnader	-	11 875
Bankkostnader	6 072	1 250
IT-tjänster	48 863	25 206
Övriga externa tjänster	27 347	65 593
Serviceavgifter till branschorganisationer	16 175	16 175
Övriga externa kostnader	3 275	11 772
Summa	536 372	442 759

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	112 000	112 000
Föreningsvald revisor	15 000	23 000
Övriga arvoden	3 000	4 000
Utbildning	3 344	-
Summa	133 344	139 000
Sociala avgifter	39 146	42 693
Summa	172 490	181 693

h

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	946 618	921 215
Markanläggningar	7 356	1 839
Inventarier, maskiner och installationer	4 058	-
Summa	958 032	923 054

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	46 419 103	46 080 353
-Mark	447 000	447 000
-Markanläggningar	73 563	-
-Pågående nyanläggningar	547 000	-
	47 486 666	46 527 353
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	338 750
-Markanläggningar	-	73 563
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	963 401	547 000
	963 401	959 313
Utgående anskaffningsvärden	48 450 067	47 486 666
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-11 873 771	-10 952 556
-Markanläggningar	-1 839	-
	-11 875 610	-10 952 556
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-946 618	-921 215
-Årets avskrivning på markanläggning	-7 356	-1 839
	-953 974	-923 054
Utgående avskrivningar	-12 829 584	-11 875 610
Redovisat värde	35 620 483	35 611 056
<i>Varav</i>		
Byggnader	33 598 714	34 545 332
Mark	447 000	447 000
Markanläggningar	64 368	71 724
Pågående nyanläggningar	1 510 401	547 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	109 000 000	109 000 000
Lokaler	2 692 000	2 692 000
Totalt taxeringsvärde	111 692 000	111 692 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>78 389 000</i>	<i>78 389 000</i>

✓

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	162 337	-
	162 337	-
 Utgående anskaffningsvärden		
	162 337	-
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 058	-
	-4 058	-
 Utgående avskrivningar		
	-4 058	-
Redovisat värde	158 279	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	104 975	-
Övriga förutbetalda kostnader	129 469	249 625
	234 444	249 625

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 083 981	1 875 685
Checkkonto Handelsbanken	784 087	745 598
	2 868 068	2 621 283

Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	688 764	791 428
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 755 056	3 165 712
Förfaller senare än fem år från balansdagen	24 217 582	24 418 692
	27 661 402	28 375 832

h

Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	27 661 402	28 375 832
Summa	27 661 402	28 375 832

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,57 %	2020-04-30	9 819 321	-	-	9 819 321
Stadshypotek	2,49 %	2018-06-01	5 964 140	-	-228 760	5 735 380
Stadshypotek	1,54 %	2022-01-30	8 958 338	-	-25 666	8 932 672
Stadshypotek	3,04 %	2019-03-01	3 634 033	-	-460 004	3 174 029
			28 375 832	-	-714 430	27 661 402

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	105 990	89 891
Upplupna räntekostnader	41 251	38 059
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	690 609	672 958
Upplupna driftskostnader	138 291	124 197
Upplupna revisionsarvoden	17 750	17 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 660	7 367
	1 124 551	949 972

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	34 376 000	34 376 000
Summa ställda säkerheter	34 376 000	34 376 000

Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

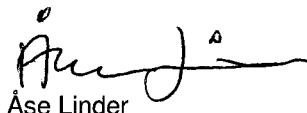
↳

Underskrifter

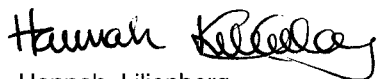
Bjärred 2018-



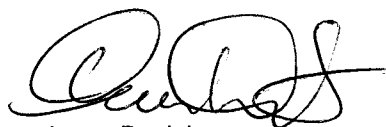
Jim Tullgren



Åse Linder

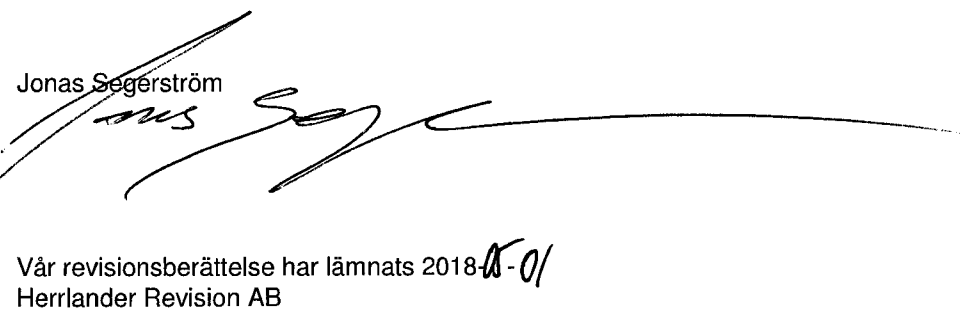


Hannah Lilienberg



Lena Danielsson

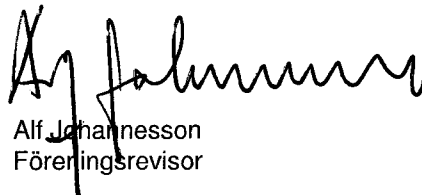
Jonas Segerström



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-01
Herrlander Revision AB



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



Alf Johannesson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ljungen i Bjärred, org.nr. 716406-7360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljungen i Bjärred 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisor har fullgjort sitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ljungen i Bjärred för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisor har i övrigt fullgjort sitt 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:

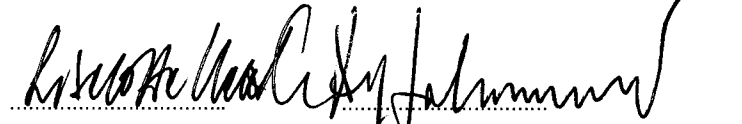
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisor 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 revisors professionella 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 bostadsrättslagen.

Bjärred den 11/5 2018



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Alf Johansson
Förtroendevald revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

