

Årsredovisning för  
**Brf Lönngården**  
746000-1733  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-10
Noter	11-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lönngården, 746000-1733, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1933-10-20. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-10-17 hos Bolagsverket.

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>
Stefan Davidsson	Ordförande	2019
Henning Horn	Ledamot	2018
Martin Majlöv	Ledamot	2018
Joakim Olsson	Ledamot	2019
Monika Majweska	Ledamot	2019
Frida Rosén Babrik	Ledamot	2019
Darijo Vujica	Ledamot	2018

### Styrelsesuppleanter

Xhemile Ramadani	Suppleant	2019
Fredrik Larsson	Suppleant	2018

### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

### Valberedning

Maria Björklund	Sammanställande
Jenny Larsson	

## Firmateckning

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

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and several smaller ones.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Obeliskerna 5-8 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 191 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1935. Fastigheternas adresser är Lönngatan 36-42 i Malmö.

Föreningen upplåter 191 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok
158	33

Total tomtarea:	9 311 kvm
Total bostadsarea:	9 626 kvm
Total lokalarea:	32 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## 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 381 453 kr och planerat underhåll för 290 698 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 2017-01-13 av Riksbyggen.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 653 000 kr för 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 68 kr per kvm.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	År
Tak	1999
Byte av stuprör	2006
Installation av säkerhetsdörrar	2007
Lås-/passersystem	2008/2009
Staket	2008/2009
Byte av köksfönster	2013
Byte av ventiler för värme/vatten	2013
Byte av värmecentral	2013
Relining av stammar	2015/2016
OVK	2015/2016
Byte till Troax-förråd	2017

Föreningen har under året bytt ut allt trä i förråden mot metallgaller då de gamla träinredningarna har varit med om en hel del översvämningar och därmed blivit skeva. Tanke har också varit att få lite bättre luftflöde och därmed minska obehaglig lukt.

I samband med byte av förrådsinredning passade styrelse på att byta ut de gamla elsäkringsskåpen i källarna mot nya med brytare.

Styrelsen har under året sett över våra sophus och utökat antal sopkärl samt att vi numera också har kärl för återvinning av plast och metall.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 april 2017 samt extra föreningsstämma den 9 september 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### *Resultat och ställning (tkr)*

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	5 943	5 867	6 238	5 802
Resultat efter finansiella poster	-24	376	-583	-556
Förändring av underhållsfond	362	-	321	308
Resultat efter fondförändringar	338	376	-262	-248
Soliditet %	7	7	5	8
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	607	595	595	595
Årsavgift för lokal, kr / kvm	752	737	737	737
Driftskostnad, kr / kvm	386	367	366	336
Ränta, kr / kvm	19	19	33	44
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	68	9	76	59
Lån, kr / kvm	1 900	1 857	1 916	1 766
Snittränta (%)	0,98	1,00	1,74	3,00

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 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

### Överlåtelse

Under 2017 har 27 överlåtelse av bostadsrätter skett.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 5 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 228 medlemmar.  
Vid årets utgång hade föreningen 230 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Sydantenn	Kabel-TV
Sydantenn	Bredband
ISS Facility Services	Städavtal
E.on	El-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Securitas	Jour
Klottrets Fiende No 1	Klotteravtal

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>166 400</b>	-	<b>931 676</b>	<b>375 670</b>
Disposition enligt föreningsstämma			375 670	-375 670
Avsättning till underhållsfond		653 000	-653 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-290 698	290 698	
Årets resultat				-23 613
<b>Vid årets slut</b>	<b>166 400</b>	<b>362 302</b>	<b>945 044</b>	<b>-23 613</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 307 347
Årets resultat före fondförändring	-23 613
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-653 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	290 697
Summa över/underskott	921 431

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**921 431**

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom and several smaller ones above it.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 869 022	5 753 448
Övriga rörelseintäkter	2	74 437	113 666
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 943 459</b>	<b>5 867 114</b>
		5 943 459	5 867 114
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	3	-381 453	-369 338
Planerat underhåll	4	-290 698	-101 188
Fastighetsavgift/skatt		-241 360	-241 360
Driftskostnader	5	-3 489 716	-3 307 173
Övriga kostnader	6	-371 951	-378 775
Personalkostnader	7	-324 618	-326 008
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-688 476	-593 625
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 788 272</b>	<b>-5 317 467</b>
		-5 788 272	-5 317 467
<b>Rörelseresultat</b>		<b>155 187</b>	<b>549 647</b>
		155 187	549 647
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	4 491
Ränteintäkter		1 342	1 350
Räntekostnader		-180 142	-179 818
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-178 800</b>	<b>-173 977</b>
		-178 800	-173 977
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-23 613</b>	<b>375 670</b>
		-23 613	375 670
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-23 613</b>	<b>375 670</b>
		-23 613	375 670
<b>Årets resultat</b>		<b>-23 613</b>	<b>375 670</b>
		-23 613	375 670

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 20 and various scribbles.



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	18 393 505	16 459 379
Inventarier, maskiner och installationer	10	242 329	263 712
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	1 796 844
		<u>18 635 834</u>	<u>18 519 935</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>18 635 834</u>	<u>18 519 935</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 593	27 346
Övriga fordringar		4 009	12 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>311 800</u>	<u>164 310</u>
		338 402	203 978
<b>Kassa och bank</b>	12	<u>2 229 610</u>	<u>2 032 278</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 568 012</u>	<u>2 236 256</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>21 203 846</u>	<u>20 756 191</u>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a large signature.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		166 400	166 400
Underhållsfond		362 302	-
		<u>528 702</u>	<u>166 400</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		945 044	931 677
Årets resultat		-23 613	375 670
		<u>921 431</u>	<u>1 307 347</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 450 133</u>	<u>1 473 747</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13,14	17 745 997	17 365 995
		<u>17 745 997</u>	<u>17 365 995</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	603 332	570 000
Leverantörsskulder		337 131	386 862
Skatteskulder		35 315	33 801
Övriga skulder		2 847	6 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 029 091	919 211
		<u>2 007 716</u>	<u>1 916 449</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>21 203 846</u>	<u>20 756 191</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	155 187	549 647
Avskrivningar	688 476	593 625
	<b>843 663</b>	<b>1 143 272</b>
Erhållen ränta	1 342	5 841
Erlagd ränta	-180 142	-179 818
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>664 863</b>	<b>969 295</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-134 424	-5 970
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	57 934	-285 564
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>588 373</b>	<b>677 761</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-804 375	-2 070 843
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-804 375</b>	<b>-2 070 843</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 000 000	
Amortering av låneskulder	-586 666	-570 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>413 334</b>	<b>-570 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>197 332</b>	<b>-1 963 082</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 032 278</b>	<b>3 995 360</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 229 610</b>	<b>2 032 278</b>

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

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

## 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

SD C MM  
um 88  
A

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

---

- Stomme	75 år
- EI	4 år
- Fasad	25 år
- Fönster	25 år
- Tak	15 år
- Värme	5 år
- Fönster	38 år
Markanläggningar	30 år
Inventarier, postboxar	20 år
Maskiner, inventarier och installationer	5-15 år

SD MM G  
Ullu JB  
~~AA~~

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	5 844 962	5 729 856
Årsavgifter lokaler	24 060	23 592
<b>Summa</b>	<b>5 869 022</b>	<b>5 753 448</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

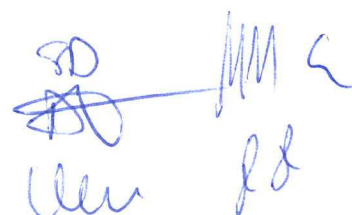
	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Överlåtelseavgifter	22 328	34 410
Andrahandsuthyrningsavgifter	27 460	35 281
Övriga intäkter	24 649	42 040
Försäkringsersättningar	-	1 935
<b>Summa</b>	<b>74 437</b>	<b>113 666</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lokaler	1 875	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	132 529	41 272
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 575	8 959
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 897	71 115
Övrigt, gemensamma utrymmen	16 350	-
VA & sanitet, installationer	14 675	17 264
Värme, installationer	37 992	22 279
Ventilation, installationer	-	3 815
EI, installationer	38 750	3 928
Tele/TV/porttelefon, installationer	9 584	16 513
Huskropp	1 200	5 157
Markytor	21 918	19 900
Vattenskador	81 108	148 014
Klottersanering	-	7 431
Skadedjur	-	3 691
<b>Summa</b>	<b>381 453</b>	<b>369 338</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	32 448	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	26 875
Övrigt, gemensamma utrymmen	258 250	-
Huskropp, tak	-	74 313
<b>Summa</b>	<b>290 698</b>	<b>101 188</b>

SD  
  
 UU  
 fd

### Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförvaltning	470 902	437 500
Städning	247 309	198 170
Besiktningkostnader	-	2 231
Bevakningskostnader	8 724	12 020
Snöröjning	22 438	34 000
Serviceavtal	19 993	28 576
Förbrukningsinventarier	35 523	16 050
Förbrukningsmaterial	5 980	24 785
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 070	10 463
EI	160 462	155 702
Uppvärmning	1 376 674	1 368 681
Vatten och avlopp	389 376	386 313
Avfallshantering	273 015	206 069
Fastighetsförsäkring	54 440	52 416
Systematiskt brandskyddsarbete	37 875	-
Kabel-TV	126 044	224 496
Internet	249 891	149 701
<b>Summa</b>	<b>3 489 716</b>	<b>3 307 173</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	1 385
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 909	17 337
Kontorsmateriel och trycksaker	3 834	-
Tele och post	10 525	10 315
Förvaltningskostnader	270 705	265 892
Revision	15 000	15 125
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	-	3 500
Jurist- och advokatkostnader	8 625	38 636
Bankkostnader	50	2 517
IT-tjänster	758	10 418
Övriga externa tjänster	56 846	12 750
Övriga externa kostnader	2 699	900
<b>Summa</b>	<b>371 951</b>	<b>378 775</b>

### 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	245 750	250 000
Utbildning	2 125	-
<b>Summa</b>	<b>247 875</b>	<b>250 000</b>
Sociala avgifter	76 743	78 550
Övriga avgifter enligt lag och avtal	-	-2 542
<b>Summa</b>	<b>324 618</b>	<b>326 008</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SD", "u", "M", and "JL".



## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	601 533	509 728
Markanläggningar	65 560	65 559
Inventarier, maskiner och installationer	21 383	18 338
<b>Summa</b>	<b>688 476</b>	<b>593 625</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	17 128 085	17 128 085
-Mark	3 977 066	3 977 066
-Markanläggningar	2 005 348	2 005 348
-Pågående nyanläggningar	1 796 844	-
	24 907 343	23 110 499
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	2 601 219	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-1 796 844	1 796 844
	804 375	1 796 844
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>25 711 718</b>	<b>24 907 343</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 153 639	-5 643 911
-Markanläggningar	-497 481	-431 922
	-6 651 120	-6 075 833
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-601 533	-509 728
-Årets avskrivning på markanläggning	-65 560	-65 559
	-667 093	-575 287
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-7 318 213</b>	<b>-6 651 120</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>18 393 505</b>	<b>18 256 223</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	12 974 132	10 974 446
Mark	3 977 066	3 977 066
Markanläggningar	1 442 307	1 507 867
Pågående nyanläggningar	-	1 796 844
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler	136 000	136 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>80 136 000</b>	<b>80 136 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>54 087 000</i>	<i>54 087 000</i>

50  
5  
u  
M 28



## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	289 581	15 581
	<u>289 581</u>	<u>15 581</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	274 000
	<u>-</u>	<u>274 000</u>
	<b>289 581</b>	<b>289 581</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-25 869	-7 531
	<u>-25 869</u>	<u>-7 531</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-21 383	-18 338
	<u>-21 383</u>	<u>-18 338</u>
	<b>-47 252</b>	<b>-25 869</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>242 329</b>	<b>263 712</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	76 670	54 440
Övriga förutbetalda kostnader	235 130	109 870
	<u>311 800</u>	<u>164 310</u>

## Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	338	338
Transaktionskonto Handelsbanken	2 190 996	1 993 664
Transaktionskonto Handelsbanken	38 276	38 276
	<u>2 229 610</u>	<u>2 032 278</u>

## Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	603 332	570 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 413 328	2 280 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	15 332 669	15 085 995
	<u>18 349 329</u>	<u>17 935 995</u>

SD  
~~SD~~  
 Uen  
 S  
 MM  
 SR

## Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	18 349 329	17 935 995
<b>Summa</b>	<b>18 349 329</b>	<b>17 935 995</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,20 %	2018-08-28	2 954 247		-95 000	2 859 247
SEB	1,18 %	2018-07-28	2 806 250		-100 000	2 706 250
SEB	0,85 %	2018-09-28	7 952 720		-245 000	7 707 720
SEB	1,00 %	2019-06-28	0	1 000 000	-16 666	983 334
SEB	1,32 %	2019-09-28	4 222 778		-130 000	4 092 778
			<b>17 935 995</b>	<b>1 000 000</b>	<b>-586 666</b>	<b>18 349 329</b>

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	328 550	232 285
Upplupna räntekostnader	2 542	1 950
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	456 590	418 341
Upplupna driftskostnader	226 409	231 061
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	20 574
	<b>1 029 091</b>	<b>919 211</b>

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	19 679 810	19 679 810
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 679 810</b>	<b>19 679 810</b>

### Eventalförpliktelser

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

## Underskrifter

Malmö 2018-03-26



Stefan Davidsson



Henning Horn



Martin Majlöv



Joakim Olsson



Monika Majweska



Frida Rosén Babrik

Darijo Vujica



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-28  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lönngården, org.nr 746000-1733

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lönngården 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsd 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Malmö den 29 mars 2018

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor