



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Ljungen i Höör

Org nr 716407-3152



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Ljungen i Höör får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 12 augusti 1985, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 27 juli 1988 och nuvarande stadgar registrerades den 31 juli 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Höör.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1989 på fastigheten Höör 59:30 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Storgatan 32-40 och Hantverksgatan 2 A & B i Höör.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	13	913
3	13	1 107
4	6	606
	32	2 625
Lokaler, hyresrätt	4	89
Garage	19	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-25, varvid 14 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Mathias Persson	ordförande, vald till stämman 2021
Kerstin Andréen	vice ordförande, vald till stämman 2022
Leif Ohlsson	sekreterare, vald till stämman 2022
Marinko Doko	ledamot, vald till stämman 2021
Göran Johansson	ledamot, vald till stämman 2021
Martin Olsbring	adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Bo Johansson samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Evy Stenbeck och Henry Karlsson med Evy Stenbeck som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
Solör Bioergi	uppvärmning med fjärrvärme
Telia	kabel-TV
Telia	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
MittSkåne vatten	vatten
Merab	renhållning

Länsförsäkringar

fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 11 oktober 2020 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

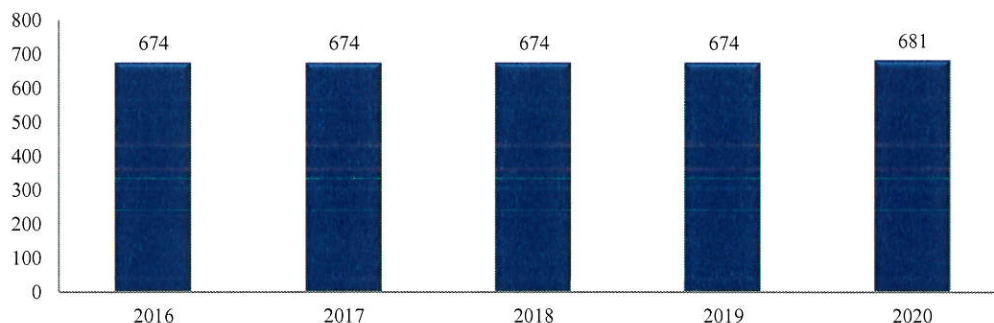
Underhåll

Under 2020 har man putsad och reparerat fasad på höghuset, lagt nytt papptak på miljöhus/gårdshusen och diverse mindre servicearbeten.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 681 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 793 923 kr. Under året har föreningen amorterat 92 332 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 95 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	40
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	39

Under året har, baserat på kontraktsdatum, inga bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Handwritten signature

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 853	1 846	1 841	1 841
Resultat efter finansiella poster, tkr	-61	165	212	279
Eget kapital, tkr	6 518	6 587	6 414	6 202
Taxeringsvärde, tkr	25 734	25 734	18 108	18 108
-varav byggnad, tkr	19 797	19 797	14 421	14 421
Soliditet	41%	41%	40%	39%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	681	674	674	674
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	3 350	3 385	3 420	3 456
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	63	67	68	68
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	34%	35%	50%	50%
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	21	144	0	0
Avskrivning/m² byggnadsyta	50	50	49	49

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 349 004	3 078 815	1 985 987	165 026	6 578 832
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Extra reservering till fond för yttre underhåll		0	0		0
Balanseras i ny räkning			165 026	-165 026	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		75 000	-75 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-56 088	56 088		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0				0
Årets resultat				-60 619	-60 619
Belopp vid årets utgång	1 349 004	3 097 727	2 132 101	-60 619	6 518 213

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 151 014
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-75 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	56 088
Årets resultat	-60 619
Summa till stämmans förfogande	2 071 483

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	2 071 483

[Signature]

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 852 875	1 845 564
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 872	0
Summa rörelseintäkter		1 854 747	1 845 564
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 439 041	-1 192 363
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 329	-62 753
Personalkostnader och arvode	Not 6	-125 862	-123 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-131 644	-139 344
Summa rörelsekostnader		-1 757 876	-1 518 363
Rörelseresultat		96 871	327 201
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 317	15 450
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 808	-177 625
Summa finansiella poster		-157 491	-162 175
Resultat efter finansiella poster		-60 619	165 026
Resultat före skatt		-60 619	165 026
Årets resultat		-60 619	165 026

Red

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	12 337 126	12 468 770
	<u>12 337 126</u>	<u>12 468 770</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>12 337 626</u>	<u>12 469 270</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	0	63
Not 10	597 637	185 898
Not 11	<u>26 246</u>	<u>20 237</u>
	623 883	206 198

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 12	2 200 000	2 200 000
	<u>2 200 000</u>	<u>2 200 000</u>

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Not 13	724 801	1 482 576
	<u>724 801</u>	<u>1 482 576</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>3 548 684</u>	<u>3 888 774</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>15 886 310</u>	<u>16 358 044</u>
-------------------	-------------------

7/16

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 349 004	1 349 004
Fond för yttre underhåll	3 097 727	3 078 815
Summa bundet eget kapital	4 446 731	4 427 819

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 132 101	1 985 987
Årets resultat	-60 619	165 026
Summa fritt eget kapital	2 071 482	2 151 014

Summa eget kapital

6 518 213	6 578 833
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 222 148	8 793 923
Summa långfristiga skulder		6 222 148	8 793 923

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 571 775	92 332
Leverantörsskulder		101 518	234 314
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	261 138	256 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	211 517	401 667
Summa kortfristiga skulder		3 145 949	985 288

Summa skulder

9 368 097	9 779 211
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

15 886 310	16 358 044
-------------------	-------------------

[Signature]

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	96 871	327 201
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	131 644 228 515	139 344 466 545
Erhållen ränta	12 368	15 493
Erlagd ränta	-178 214	-178 367
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>62 670</u>	<u>303 671</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 426	-7 140
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-309 377	376 732
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-253 133</u>	<u>673 263</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-192 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-192 500</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-92 332	-92 332
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-92 332</u>	<u>-92 332</u>
Årets kassaflöde	-345 465	388 431
<i>Likvida medel vid årets början</i>	3 788 966	3 400 535
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>3 443 501</u>	<u>3 788 966</u>
	-345 465	388 431

Handwritten signature

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

1 914 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 786 260	1 768 573
	Hysesintäkt lokaler	67 920	72 420
	Hysesintäkt garage och bilplatser	15 921	15 984
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	22 656	22 656
	Avsatt till inre fond	-40 812	-40 813
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	930	6 744
		1 852 875	1 845 564
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	1 872	0
		1 872	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-538 729	-226 067
	El	-54 178	-46 830
	Uppvärmning	-247 780	-243 634
	Vatten	-100 403	-99 384
	Renhållning	-47 377	-44 595
	TV, bredband, iptelefoni	-6 180	-7 754
	Obligatoriska besiktningar	-11 675	0
	Serviceavtal	-3 178	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-3 710	0
	Förvaltningskostnader	-288 296	-305 551
	Försäkringar	-24 542	-23 663
	Fastighetsskatt	-51 068	-49 404
	Periodiskt underhåll	-56 088	-143 934
	Övriga driftskostnader	-5 837	-1 548
		-1 439 041	-1 192 363
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	-56 088	0
	Underhåll installationer	0	-36 961
	Underhåll övrigt	0	-106 973
		-56 088	-143 934
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 500	-10 251
	Övriga förvaltningskostnader	-6 301	-5 838
	Kostnader overlåtelse och panter	-3 811	-6 118
	Föreningsverksamhet	-1 068	-7 979
	Kontorsutrustning och -material	-787	-70
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 644	-13 482
	Konsulter	-11 340	-4 531
	Medlemsavgifter HSB	-10 600	-10 600
	Stämma och styrelse	-6 278	-3 885
		-61 329	-62 753
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-60 000	-59 500
	Löner för anställda	-47 411	-45 587
	Övriga personalkostnader	-746	0
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-14 705	-15 815
		-125 862	-123 903
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-131 644	-139 344
		-131 644	-139 344

BB



Not 8		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				24 235 975	24 043 475
Årets investering byggnader				0	192 500
Ingående anskaffningsvärde mark				2 035 900	2 035 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				26 271 875	26 271 875
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-3 069 883	-2 930 539
Årets avskrivningar byggnader				-131 644	-139 344
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-3 201 527	-3 069 883
Nedskrivning byggnader				-10 733 222	-10 733 222
Utgående redovisat värde				12 337 126	12 468 770
Redovisade värden byggnader				10 301 226	10 432 870
Redovisade värden mark				2 035 900	2 035 900
Fastighetsbeteckning: Höör 59:30					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	19 400 000	5 800 000	25 200 000	25 200 000
Lokaler		397 000	137 000	534 000	534 000
		19 797 000	5 937 000	25 734 000	25 734 000
Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning				24 344 000	24 344 000
varav i eget förvar				-7 131 000	-7 131 000
Summa ställda säkerheter				17 213 000	17 213 000

Not 9		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 10		Övriga fordringar			
Avräkning HSB				518 699	106 390
Skattekonto				39 949	38 855
Övrig skattefordran				38 989	40 653
				597 637	185 898

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalad försäkring				0	5 958
Upplupna ränteintäkter				2 628	3 679
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				23 618	10 600
				26 246	20 237

Not 12		Kortfristiga placeringar			
		Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån		0,50%	2021-01-06	2 200 000	2 200 000
				2 200 000	2 200 000

Not 13		Kassa och bank			
Kassa				0	1 343
Sparbanken Skåne				724 801	1 481 233
				724 801	1 482 576

Pab

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,12%	2024-10-30	6 285 000	62 852
Swedbank Hypotek AB		1,50%	2021-03-28	2 508 923	62 332
				8 793 923	125 184

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 222 148**

Nästa års amortering av långfristig skuld 125 184

Lån som ska konverteras inom ett år 2 446 591

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 571 775**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,22%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 500 736

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 168 003

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	283	1 228
Arbetsgivaravgifter	-267	-327
Medlemmars inre fond	261 122	256 074
	261 138	256 975

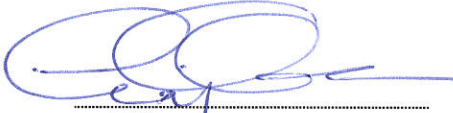
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	35 568	31 288
Upplupna räntekostnader	9 511	18 917
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	153 594	148 962
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 844	192 500
	211 517	401 667

Höör 29/3 2021


Bengt-Göran Johansson


Kerstin Andrén


Leif Ohlsson


Marinko Doko


Martin Olsbring


Mattias Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-30


Bo Johansson
Revisor vald av föreningsstämman


BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
Per-Erik Gillberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ljungen i Höör, org.nr. 716407-3152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ljungen i Höör för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Höör för räkenskapsåret 2020 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Höör den 30/3 2021



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bo Johansson
Av föreningen vald revisor