



Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Ljungbyhus 8 i Malmö
2019-01-01 – 2019-12-31

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 8 i Malmö kallas härmed till ordinarie
föreningsstämma den 26 maj 2020 kl. 19:00

Lokal: Tuppens lokaler Tessins väg 10.

STYRELSEN

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande av stämman.

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 8, org.nr. 716438-5275, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Vision

Vår övergripande vision är att Brf Ljungbyhus 8 ska förknippas med en god ekonomisk investering och ett i övrigt attraktivt boende. Vi vill verka för en ordnad, trygg och tillgänglig boendemiljö som främjar trivsel och god grannsämja. Vår ambition är att sträva efter hållbara, klimatsmarta samt kostnadseffektiva lösningar.

Allmänt

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1987. Föreningen äger marken och fastigheten Ljungbyhus 8 i Malmö, som byggdes 1962 och i vilken man upplåter lägenheter. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 28 april 2008. Nuvarande gällande stadgar registrerades den 8 november 2019 på Bolagsverket. Föreningens säte är i Malmö.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Ljungbyhus 8 i Malmö vilken innehåller 92 bostadsrätter, varav en är gästlägenheten, och 6 hyresrätter samt en uthyrd lokal. Fastigheten är belägen på Henrik Wranérgatan 1 i Malmö. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens 98 bostäder fördelar sig enligt följande:

20 st 1 r o k
24 st 2 r o k
26 st 3 r o k
16 st 4 r o k
12 st 5 r o k

Total lägenhetsyta 7 958 kvm, varav 458 kvm är yta avseende hyresrätter och 26 kvm gästlägenhet.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29/4 i Tuppens lokaler. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Hanna Olsson	ordförande	vald t.o.m. 2020
Margareta Palmqvist	ledamot	vald t.o.m. 2020
Peter Carlebrunn	ledamot	vald t.o.m. 2020
Fredrik Wiklund	ledamot	vald t.o.m. 2021
Niklas Andersson	ledamot	vald t.o.m. 2021
Ann-Christin Dillman	ledamot	vald t.o.m. 2021
Mathias Rosholm	suppleant	vald t.o.m. 2020
Mikaela Wedbäck Pizevska	suppleant	vald t.o.m. 2020

Firmatecknare är styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening. Nuvarande styrelse har hållit 12 protokollförda möten.

Revisorer

Auktoriserad revisor har under året varit KPMG AB med Andrea Åkesson som huvudrevisor. Föreningens lekmannarevisor har varit Mikael Wejsfelt.

Valberedning

Valberedningen har varit:

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

Dan Andersson	sammankallande, mandatperiod 1 år
Lena Gustavsson	mandatperiod 1 år (nyval)
Paul Månsson	mandatperiod 1 år
Sofie Nilsson	mandatperiod 1 år

Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
Sekant	Teknisk förvaltare
VA-Syd	Hushållsavfall
Ragnsells	Återvinning
EON	Elavtal, el och nät
EON	Fjärrvärme
ComHem	Bredband, TV
Ownit	Fiberbredband
Hisselektra	Hissar
Security Assistance	Jourassistans
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Korigo	Energioptimering
SydAntenn	Dörrautomatik
Hörmann	Garageport
Spolarna	Underhållsspolning
Electrolux	Service maskiner tvättstugor (från januari 2020)

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 975	5 857	5 766	5 826	5 742
Res. efter finansiella poster	-221	-420	-411	-2 072	-291
Res. i % av nettoomsättningen	-3,69	-7,16	-7,12	-35,56	-5
Balansomslutning	175 582	176 888	177 594	175 108	173 279
Soliditet (%)	70,52	70,13	70,08	69,26	66
Kassalikviditet (%)	18,69	137,09	659,58	411,97	153
Fond för yttre underhåll	2 435	1 772	1 363	2 061	1 204

*Definitioner av nyckeltal

Likviditet= Likvida medel (kassa/bank) delat med kortfristiga skulder

Soliditet= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierat med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Återställning av lägenheterna som drabbades i samband med läckan på värmeröret i trappa B genomfördes.

Balkongerna har fått en översyn och de skador som upptäckts har åtgärdats.

Avtal avseende en av hyresrätterna upphörde den 31 maj men på grund av oenighet, som resulterade i rättstvist, har hyresrätten först kunnat säljas i januari 2020.

Extra stämma hölls den 19 augusti för att besluta om ändring av stadgarna avseende lagstadgad stadgeändring samt upphörande av dubbla garageplatser.

På grund av inbrott samt försök till inbrott har entrédörrarna försetts med inbrottsskydd.

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

Grovsoprummet stängdes då det blev en sanitär olägenhet samt kostsamt att tömma och har ersatts med en container som finns tillgänglig under en helg varje månad.

Inventering av samtliga vindsförråd avslutades i september.

Målning av källarlokalerna. Resultat av enkäten är önskemål om samlingslokal och gym och planering pågår men avvaktar resultat från brandskyddsinspektion som sker i mars 2020.

Som ett led i vår strävan efter klimatsmarta och kostnadseffektiva lösningar började vi med att undersöka alternativ till belysning i fastigheten. Under 2020 kommer nuvarande belysning, som är energikrävande samt kostsam att underhålla, att bytas ut mot LED belysning.

Även garagefläktarna har setts över för att få bättre cirkulation. En ny fläkt är beställd, effektivare och energisnål, som kommer att monteras början 2020.

Beslut av påbörja projektet avseende byte av tappvattenledningarna.

Ekonomi

Årsskiftet 2019/2020 höjdes avgifterna 2% i enlighet med den ekonomiska planen.

Höga konsultkostnader i resultaträkningen är orsakade av rättstvisten avseende en av hyresrätterna samt uteblivna avgifter i balansräkningen under hyresfordringar.

Gästlägenheten har varit uthyrd i 145 nätter under 2019.

Årsavgifterna uppgick under året till 617 kronor per kvm bostadsrättsyta.

Föreningens banklån uppgår bokslutsdagen till 50 694 600 kronor och under året har föreningen amorterat 700 000 kronor.

Lånebördan ligger på ungefär 6 370 kronor per kvm lägenhetsyta.

Kostnad för värme har minskat med 2,3 % ca 20 195 kr jämfört med föregående år och kostnad för el har minskat med 6 % ca 13 278 kr.

Kostnad för vatten 204 985 kronor.

Styrelsens slutord

Styrelsens viktigaste uppgift är att ansvara för förvaltning av föreningens egendom och sköta ekonomin och den löpande driften och utvecklingen av föreningen samt verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma, varför det är angeläget att medlemmarna närvarar vid årsstämman. Det är styrelsen som är föreningens ledning och verkställande organ. Styrelsens arbete styrs av bl.a. föreningens stadgar och ekonomiska lagar/bestämmelser.

Medlemsinformation

Under 2019 har 14 lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 136 st.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	114 298 166	11 650 990	1 772 122	-3 249 604	-419 531
Resultatdisp. enl stämmobeslut				-1 082 891	419 531
Reservering till yttre underhållsfond			880 000		
Ianspråktagande av yttre underhållsfond			-216 640		
Årets förlust					-220 874
Belopp vid årets utgång	114 298 166	11 650 990	2 435 482	-4 332 495	-220 874

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad resultat
årets resultat

-4 332 495

-220 874

-4 553 369

Styrelsens förslag till följande disposition:

Reservering till underhållsfond
Anspråktagande av underhållsfond
i ny räkning överföres

765 400

-117 816

-5 200 953

-4 553 369

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 974 742	5 857 042
		5 974 742	5 857 042
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 726 376	-2 751 608
Periodiskt underhåll	4	-117 816	-216 640
Övriga externa kostnader		-168 572	-96 820
Personalkostnader	5	-119 622	-159 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 428 358	-2 428 358
		-5 560 744	-5 652 917
Rörelseresultat		413 998	204 125
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 452	4 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-636 324	-627 687
		-634 872	-623 656
Resultat efter finansiella poster		-220 874	-419 531
Årets resultat		-220 874	-419 531



Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2019-12-31

2018-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6

171 523 926

173 952 284

171 523 926

173 952 284

Summa anläggningstillgångar

171 523 926

173 952 284

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres- och kundfordringar

47 388

0

Övriga fordringar

7

12 910

12 910

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

65 428

64 584

125 726

77 494

Kassa och bank

8

Kassa och bank

3 931 951

2 858 659

Summa kassa och bank

3 931 951

2 858 659

Summa omsättningstillgångar

4 057 677

2 936 153

SUMMA TILLGÅNGAR**175 581 603****176 888 437**

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		114 298 166	114 298 166
Upplåtelseavgifter		11 650 990	11 650 990
Fond för yttre underhåll		2 435 482	1 772 122
		128 384 638	127 721 278

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 332 495	-3 249 604
Årets resultat		-220 874	-419 531
		-4 553 369	-3 669 135

Summa eget kapital

123 831 269	124 052 143
-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	30 044 600	50 694 600
Summa långfristiga skulder		30 044 600	50 694 600

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	20 650 000	700 000
Leverantörsskulder		211 817	715 727
Aktuell skatteskuld		10 638	10 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		833 279	715 243
Summa kortfristiga skulder		21 705 734	2 141 694

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

175 581 603	176 888 437
--------------------	--------------------

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	413 998	204 125
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 428 358	2 428 358
Erhållen ränta m.m.		1 452	4 031
Erlagd ränta		-636 324	-627 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 207 484	2 008 827
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-47 388	14 454
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-844	-5 414
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-503 910	244 788
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		117 950	169 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 773 292	2 432 179
Investeringsverksamheten			
Relining av stammar	6	0	-10 180 568
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-10 180 568
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-700 000	-700 000
Förändring av likvida medel		1 073 292	-8 448 389
Likvida medel vid årets början		2 858 659	11 307 048
Likvida medel vid årets slut		3 931 951	2 858 659

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. För byggnad sker en viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

	Antal år
Stomme; grund och komplettering	100
Stammar/Sanitet, Värme	50
Fasad, Fönster och Restpost	50
Garage/Miljöhus	50
El och Yttertak	40
Ventilation och Hiss	25
Terasser	15

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen (flerfamiljshus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER****Noter till resultaträkningen**

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	4 912 596	4 818 751
	Hysesintäkter bostäder	574 788	548 352
	Hysesintäkter lokaler, momsfr	13 764	13 224
	Hysesint garage/p-plats momsfr	236 825	231 503
	Överlåtelseavgifter	12 782	18 158
	Pantsättningsavgift	7 835	7 252
	Terasstillägg	13 968	13 968
	Internet	157 140	157 166
	Övriga intäkter	45 044	48 668
		5 974 742	5 857 042

Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2019	2018
	Material Fastighetsskötsel	13 973	16 038
	Entreprenadkost fastighetssköts	167 755	162 180
	Fastighetsskötsel, extra debit	67 914	27 766
	Entreprenadkost städ	109 521	109 172
	Snöröjning	5 000	10 522
	Hissbesiktning	7 979	4 988
	Bevakning/Brandlarm	29 907	15 676
	Telefon- port, hiss	5 128	4 683
	Serviceavtal	64 630	84 276
	Löpande underhåll	250 723	281 169
	Elavgifter	206 619	219 897
	Fjärrvärme	858 137	878 332
	Vatten	204 985	208 976
	Renhållning	117 083	126 669
	Fastighetsförsäkring	97 033	94 669
	Kabel-TV	124 404	121 903
	Förvaltningsprovisioner	131 138	119 111
	Fastighetsskatt	159 784	160 918
	Bredband	104 663	104 663
		2 726 376	2 751 608

Not 4	Periodiskt underhåll	2019	2018
	Periodiskt underhåll	19 135	32 110
	Lokaler	0	51 951
	Gemensamma utrymmen	47 531	114 625
	Installationer	0	17 954
	Huskropp utvändigt	39 716	0
	Garage och p-platser	11 434	0
		117 816	216 640



NOTER

Not 5	Personal	2019	2018
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Styrelsearvode	93 250	113 748
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Övrig ersättning	0	10 000
	Sociala kostnader	22 372	31 743
	Summa	119 622	159 491

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	185 169 569	174 872 482
	Relining av stammar	0	10 297 087
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 169 569	185 169 569
	Ingående avskrivningar	-11 217 285	-8 788 927
	Årets avskrivningar	-2 428 358	-2 428 358
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 645 643	-11 217 285
	Utgående redovisat värde	171 523 926	173 952 284
	Redovisat värde byggnader	111 670 933	114 099 291
	Redovisat värde mark	59 852 993	59 852 993
		171 523 926	173 952 284

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Ljungbyhus 8 i Malmö. Totalt taxeringsvärde är 161 670 000. Taxeringsvärdet för bostäder är 159 000 000 och 2 670 000 för lokaler. Värdeår 1962.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	161 670 000	134 803 000
varav byggnader:	82 670 000	73 803 000

Not 7	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	12 910	12 910
		12 910	12 910

Not 8	Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	3 931 339	2 858 046
	SEB	613	613
		3 931 952	2 858 659

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

NOTER

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	30569	1,36 %	2020-06-01	3 250 000	0
Stadshypotek	30571	1,36 %	2020-06-01	16 000 000	0
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	90107	1,55 %	2021-03-30	3 850 000	700 000
Stadshypotek	147557	1,17 %	2022-06-01	15 175 000	0
Stadshypotek	273581	1,11 %	2023-06-01	12 419 600	0
				50 694 600	700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

30 744 600

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

47 219 600

Föreningen har 2 lån som har slutförfallodag under 2020. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer att omsättas på förfallodagen.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	69 300 000	69 300 000
Summa ställda säkerheter	69 300 000	69 300 000

Malmö 2020-04-01.



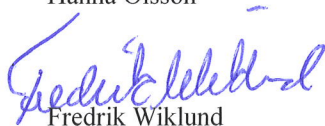
Hanna Olsson



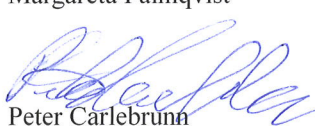
Margareta Palmqvist



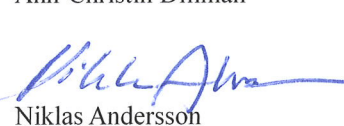
Ann-Christin Dillman



Fredrik Wiklund



Peter Carlebrunn



Niklas Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2020



Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Mikael Wejsfelt
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 8 i Malmö, org. nr 716438-5275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 8 i Malmö för år 2019.

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 2019 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 8 i Malmö för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlopande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 9 april 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Mikael Wejsfelt

Förtroendevald revisor

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 040-23 43 00