



BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
LJUNGBYHUS 7



ÅRSREDOVISNING 2019



# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Ljungbyhus 7**

Org.nr. 769610-3774

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11
- underskrifter	14

↪

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till året 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas dispositionsrätt.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-26 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats 2004. Beteckningen av föreningen är BRF Ljungbyhus 7 och har sitt säte i Malmö.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 239 m<sup>2</sup>, varav 6 849 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 390 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Föreningens 74 lägenheter fördelar sig enligt följande:

4 st 1 r o k  
13 st 2 r o k  
15 st 3 r o k  
16 st 4 r o k  
26 st 5 r o k

#### Styrelsen

Frans Linander	Ordförande	vald t o m 2020
Cecilia Denne	Sekreterare	vald t o m 2020
Ann Marie Stjernström	Ledamot	vald t o m 2020

## Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

Mirko Kallweit	Ledamot	vald t o m 2020
Per-Erik Persson	Ledamot	vald t o m 2020 (avgått pga flytt 1 november 2019)
Wail Rabi	Suppleant	vald t o m 2020
Ida Kjeldsen	Suppleant	vald t o m 2020

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ernst & Young Ordinarie Extern  
Björn Hansson Ordinarie Intern vald t o m 2020

### Valberedning

Stig Stjernström  
Wail Rabi  
Björn Hansson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2019-04-08 med anledning av renovering av garaget samt anläggning av ny utemiljö.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019 var föreningens femtonde hela verksamhetsår. Föreningen står inför några år med större underhållsprojekt som kräver ett engagerad styrelsearbete.

Detta räkenskapsår har kännetecknats mycket av underhållsprojektet avseende tätning av östra och västra garagen föreningens största underhållsprojekt sedan den grundades. Det omfattande utredningsarbete som styrelsen har genomfört med hjälp av konsultbolaget SWECO tidigare år har resulterat i ett omfattande garagetättningsprojekt samt förslag till anläggning av ny utemiljö. Styrelsen informerade medlemmarna i mars månad om nödvändiga åtgärder. På extra stämman 2019-04-08 fattades beslut av medlemmarna om genomförande av hela projektet varpå kontraktet med Mark & Miljö undertecknades av styrelsen.

Styrelsen har löpande följt projektets framdrift. Sedan projektstarten i februari har styrelsen tillsammans med Sweco haft 12 protokollförda projektmöten med Mark & Miljö. Projektets framdrift har även behandlats på samtliga ordinarie styrelsemöten. Projektet har i stort sett följt den ursprungliga planen trots delvis ogynnsamma väderförhållanden. Trots det omfattande förberedande arbete som låg till grund för upphandlingen har det dock inte kunnats undvika tilläggsarbeten under projektets gång. Dessa arbeten har varit nödvändiga för att säkerställa ett fullgott resultat. Tätningen av garaget samt anläggning av dräneringen har avslutats under året. Anläggningen av den gemensamma utemiljön med landskapsarbetena inklusive grillplats, lekplats, boulebana, nya cykelställsbyggnader samt samlingspunkter med belysning och en del träd kommer att färdigställas i början på 2020. Projektets tidsplan är något förskjutet men beräknas vara klar fram till mars månad.

Utöver garageprojektet så har styrelsen även arbetat vidare med andra underhållsåtgärder:

- Omläggning av papptaket har genomförts i början på 2019 efter ett läckage upptäcktes förra året.
- Installation av elektroniska motorer till samtliga tunga dörrar i källargångarna.
- Det elektroniska tvättstugebokningsystem som har installerats under 2018 har numera kompletterats med en online bokningsfunktion.
- Två nya tvättmaskiner installerades i tvättstugorna 1 och 2
- Nya individuella mätare för värme och varmvatten har installerats i samtliga lägenheterna och lokaler.

Styrelsen har även valt att byta den tekniska förvaltaren från och med 2020. Den nya tekniska förvaltaren är Örehus Fastighetsförvaltning. Med detta byte har föreningen en totalförvaltare för både den tekniska och den ekonomiska förvaltningen. Styrelsen följer därmed stämmans beslut från 2017-05-10.

Avseende trädgårdsskötsel har styrelsen beslutat att anlita Mark & Miljö under den tvååriga garantitiden.

## Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

### Föreningens ekonomi

Årets resultat blev en förlust med 6,6 mkr innan avsättning till fond för yttre underhåll har reglerats. Förlusten uppstår genom att styrelsen har valt att följa K2 redovisningslagen där inga särskilda anläggningskomponenter aktiveras. Detta medför att garageprojektets investeringskostnad tas i sin helhet som periodiskt underhåll. På grund av den något förskjutna tidsplanen för garagetättningsprojektet har styrelsen inte använd hela underhålls-budgeten som godkändes av stämman för räkenskapsåret 2019.

Samtliga underhållsåtgärder har kunnat finansieras med befintliga likvida medel. Föreningen har fortfarande 5,2 mkr i likvida medel vid årets slut. Inga nya lån har behövts tas upp. Däremot har styrelsen valt att amortera 1,3 mkr som en extra amortering i 2019. Detta motsvarar de insatser som föreningen har behövt finansiera för de två sålda lägenheter 2017 och 2018. Föreningens lån från kreditinstitut uppgår vid årets slut till 41,8 mkr.

Styrelsen har använt det gynnsamma ränteläget och valt att binda lån på mellan på 1, 3 och 4 år och på så sätt minimera risken för ökade räntekostnader.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 1%.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen är ett levande dokument som styrelsen kontinuerligt reviderar och beslut om genomförande av underhåll baseras på faktiska behov, vilket innebär att såväl utgifter samt årtal för genomförande kan ändras. I enlighet med §54 i föreningens stadgar kommer samtliga underhålls- och reparationskostnader överstigande 2 miljoner kr att beslutas av stämman.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tätning av garage	2019	Reparation av skador samt nytt tätskikt och dränering
Värmeavläsning	2019	Byte av värmefördelningsmätare
Tvättstugorna	2019	2 nya tvättmaskiner till tvättstugorna
Källardörrar	2019	Motorer till källardörrar
Tak	2019	Omläggning av papptak
Passersystem	2018	Modernisering av inpasseringsystem samt byte av porttelefoner
Tvättstugorna	2018	Byte till elektroniskt bokningssystem samt byte av en tvättmaskin
Entré	2018	Renovering av entrédörrar
Fasad	2013	Omfogade
Balkonger	2012	Besiktning
Tvättstugorna	2011	Totalrenoverade med nya maskiner 2006-2007
Tak	2011	Delvis bytt
El	2010	Nya armaturer i garagen & byggnaden
Hissar bytta	2010	Nya
Vattenstammar	1999	Bytta
Fönster	1999	Bytta

Planerat underhåll	År	Kommentar
Garage invändigt	2021	Uppfräschning
Avloppssystem	2023	Stammar

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st

Överlåtelser under året: 4 st

Nyupplåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

C

# Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107 st

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 325	5 309	5 202	4 899
Resultat efter finansiella poster	-6 594	698	1 560	1 535
Soliditet (%)	67,00	62,84	62	60
Balansomslutning	110 928	118 988	116 261	111 784
Kapitalkostnader/kvm totalyta	47,00	40	40	31
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	548	540	531	523
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 103	6 387	6 422	6 474
Elkostnader/kvm totalyta	58	52	50	31
Värmekostnader/kvm totalyta	80	86	82	70
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	21	21	23

Definitioner av nyckeltal, se noter

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 849 kvm bostäder och 390 kvm lokaler.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 644 654	7 898 473	3 024 508	2 515 477	697 544
Disponering enl. stämmans beslut:				475 638	-697 544
Reservering till fond för yttre underhåll			1 323 394		
Ianspråktagande av yttre fond			-1 101 488		
Årets förlust					-6 593 896
Belopp vid årets utgång	60 644 654	7 898 473	3 246 414	2 991 115	-6 593 896

k

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 991 115
Årets resultat	<u>-6 593 896</u>
	-3 602 781

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	389 370
Anspråktagande av yttre fond	<u>-3 635 784</u>
Balanseras i ny räkning	-3 602 781

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

↳

h



**Brf Ljungbyhus 7**

Org.nr. 769610-3774

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 324 604	5 309 329
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		5 324 604	5 309 329
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 239 022	-2 241 067
Periodiskt underhåll	4	-8 421 772	-1 101 488
Övriga externa kostnader		-87 536	-190 698
Personalkostnader	5	-263 322	-225 026
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-569 094	-569 094
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-11 580 746	-4 327 373
<b>Rörelseresultat</b>		-6 256 142	981 956
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 745	27 524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 499	-311 936
<b>Summa finansiella poster</b>		-337 754	-284 412
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-6 593 896	697 544
<b>Resultat före skatt</b>		-6 593 896	697 544
<b>Årets resultat</b>		-6 593 896	697 544

L

L

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	105 349 987	105 919 081
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		105 349 987	105 919 081
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		105 349 987	105 919 081
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund/ Hyres- och avgiftsfordringar		0	2 602
Övriga fordringar	7	427 461	347 033
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		427 461	349 635
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		5 150 208	12 718 820
<b>Summa kassa och bank</b>		5 150 208	12 718 820
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 577 669	13 068 455
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 927 656</b>	<b>118 987 536</b>

C

K

**Brf Ljungbyhus 7**

Org.nr. 769610-3774

**BALANSRÄKNING**

2019-12-31 2018-12-31

Not

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

Medlemsinsatser

68 543 127

68 543 127

Yttre fond

3 246 414

3 024 508

**Summa bundet eget kapital**

71 789 541

71 567 635

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

2 991 115

2 515 477

Årets resultat

-6 593 896

697 544

**Summa fritt eget kapital**

-3 602 781

3 213 021

**Summa eget kapital**

68 186 760

74 780 656

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

9

29 800 000

43 137 500

**Summa långfristiga skulder**

29 800 000

43 137 500

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

9

12 000 000

450 000

Leverantörsskulder

378 535

281 293

Övriga skulder

84 531

33 015

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

477 830

305 072

**Summa kortfristiga skulder**

12 940 896

1 069 380

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****110 927 656****118 987 536**

C

R

# Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-6 256 142	981 956
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		569 094	569 094
Erhållen ränta mm		28 745	27 524
Erlagd ränta		-366 499	-311 936
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-6 024 802</b>	<b>1 266 638</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		2 602	-2 542
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-80 428	-96 231
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		97 242	142 128
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		224 274	-213 594
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-5 781 112</b>	<b>1 096 399</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av lägenhet		0	2 500 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	50 000
Amortering långfristiga lån		-1 787 500	-450 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 787 500</b>	<b>-400 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>-7 568 612</b>	<b>3 196 399</b>
Likvida medel vid årets början		12 718 820	9 522 421
Kvar att fördela		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 150 208</b>	<b>12 718 820</b>

# Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### *Värderingsprinciper*

##### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### *Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges neda.

##### *Materiella anläggningstillgångar*

##### Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

126

##### *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 till resultaträkningen

Not 2 Omsättning	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 752 336	3 687 255
Hysesintäkter bostäder	40 308	83 431
Hysesintäkter lokaler, momsfri	189 132	180 300
Hysesint garage/p-plats momspl	133 000	132 061
Hysesint garage/park momsfritt	336 483	356 604
El	197 662	223 388
Uppvärmning	557 676	556 834
Vatten	23 152	67 219
Pantsättnings/Överlåtelseavgift	17 471	11 120
Övriga intäkter	77 384	11 117
	<hr/> 5 324 604	<hr/> 5 309 329

C

2

# Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

## NOTER

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetssköt, utg mrl/varor	6 225	8 017
Entreprenadkost fastighetssköts	170 856	167 931
Fastighetsskötsel, extra debit	1 541	2 271
Snöröjning	23 107	35 859
Trädgårdsskötsel, entreprenad	60 680	82 801
Entreprenadkost städ	100 513	82 589
Hissbesiktning	4 547	9 198
Bevakningskostnader	0	4 902
Brandlarmskonstnad	494	0
Serviceavtal	70 143	12 275
Löpande underhåll	182 461	226 232
Elavgifter	417 495	376 049
Fjärrvärme	575 764	621 398
Vatten	160 611	152 955
Sophämtning	71 005	78 017
Försäkringspremier	80 289	84 779
Kabel-TV/Bredband	108 365	101 744
Förvaltningsprovisioner	95 048	85 726
Fastighetsskatt	109 878	108 324
	<u>2 239 022</u>	<u>2 241 067</u>

<b>Not 4 Periodiskt underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Entré trapphus (reovering av dörrar)	0	268 143
Torkrum/Mangelrum/Tvättstuga	92 894	141 949
Lås	529 696	206 500
Entré/trapphus (porttelefon)	0	93 281
Bostäder	263 269	0
Hus utvändigt balkong/tak	645 255	0
Mark/Gård/utemiljö	0	10 320
Garage och p-platser	6 890 658	381 295
	<u>8 421 772</u>	<u>1 101 488</u>

<b>Not 5 Personal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Föreningen har ingen anställd personal.		
Styrelsen och internrevisor	209 100	182 000
Kostnadsersättningar	4 349	5 716
Övriga ersättningar	10 000	0
Sociala kostnader	39 873	37 310
Summa	<u>263 322</u>	<u>225 026</u>

C

k

**NOTER**

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	112 211 123	112 211 123
Utgående anskaffningsvärden	112 211 123	112 211 123
Ingående avskrivningar	-6 292 042	-5 722 948
Årets avskrivningar	-569 094	-569 094
Utgående avskrivningar	-6 861 136	-6 292 042
Redovisat värde	105 349 987	105 919 081
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	62 000 000	48 000 000
Byggnader	67 790 000	59 798 000
	129 790 000	107 798 000

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Ljungbyhus 7 i Malmö. Totalt taxeringsvärde är 129 790 000. Taxeringsvärdet för bostäder är 129 000 000 och 790 000 för lokaler. Värdeår 1957.

<b>Not 7 Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	364 174	282 272
Skattefordringar	63 287	64 761
	427 461	347 033

<b>Not 8 Kassa och bank</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Företagskonto SEB	590 554	2 687 909
SBAB	4 559 654	10 030 911
	5 150 208	12 718 820

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Lånenummer</b>	<b>Ränta</b>	<b>Justeras</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Nästa års amortering</b>
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
SEB	36428422	0,73 %	2020-06-28	11 650 000	100 000
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
SEB	36169427	0,93 %	2022-03-28	15 500 000	350 000
SEB	36169443	1,03 %	2023-03-28	14 650 000	0
				41 800 000	450 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 29 800 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 550 000



# Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

## NOTER

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

### Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	53 600 000	53 600 000
Summa ställda säkerheter	53 600 000	53 600 000

Malmö

2020-04-08

Frans Linander

Cecilia Denne

Mirko Kallweit

Ann-Marie Stjernström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/4-2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Björn Hansson  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 7, org.nr 769610-3774

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 7 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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**

### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 7 för 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalande**

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### **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 tryggt 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 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 15/4 2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Björn Hansson  
Förtroendevald revisor

Årsredovisningen är framställd av Öreus Fastighetsförvaltning AB.

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

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