

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ljungbyhus 7



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

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 gäller för år 2016.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Marianne Andell-Larsson	Ordförande	2017
Simon Wester	Vice ordförande	2017
Cecilia Denne	Sekreterare	2018
Carolina Castengren	Ledamot	2018
Ann-Marie Stjernström	Ledamot	2018
Gert Svensson	Intern revisor	2017
Kim Öwall	Revisorsuppleant	2017

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marianne Andell-Larsson, Carolina Castengren, Cecilia Denne, Ann-Marie Stjernström, Gert Svensson, Simon Wester och Kim Öwall.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Anvelid

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Anders Hed

Sammanställande

Wail Rabi

Stig Stjernström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-03-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ljungbyhus 7	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

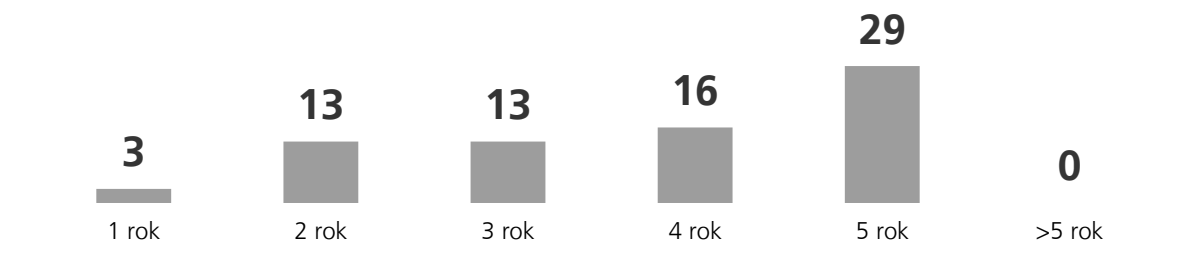
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 080 m², varav 6 690 m² utgör lägenhetsyta och 390 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som gäller för år 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasad	2013	Omfogade
Balkonger	2012	Besiktning
Tak	2011	Delvis bytt
El	2010	Nya Armaturer i garagen & byggnaden
Vattenstammar	1999	Bytta
Fönster	1999	Bytta

Planerat underhåll	År	Kommentar
Avloppstammar	2017	Spolas inkl stick
Gård	2017	Ombyggnad
Garage	2017	Tätning

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning – SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Fr.o.m. 2017-01-01 höjdes garagehyrorna med 3 %. Lägenhetshyrorna avseende hyresgästerna kommer att justeras när MKBs avtal är klart

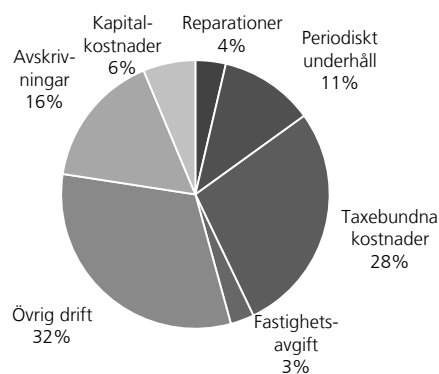
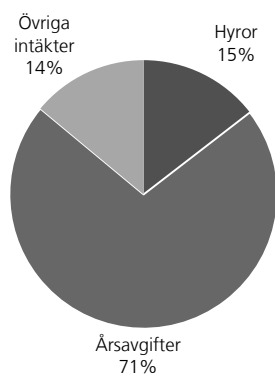
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 791 575	2 470 523
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 012 692	4 974 514
Finansiella intäkter	582	879
Minskning av kortfristiga fordringar	0	1 901
Ökning av kortfristiga skulder	0	0
	5 013 274	4 977 294
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 692 458	2 398 981
Finansiella kostnader	217 011	355 243
Ökning av kortfristiga fordringar	41 228	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	211 548
Minskning av långfristiga skulder	299 021	1 690 469
	3 249 718	4 656 241
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 555 131	2 791 575
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 763 557	321 052

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

CYMKO Förvaltnings AB, som har ansvar för redovisning tjänster samt förvaltning, har blivit uppköpta av Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC), vilket har medfört ett förändringsarbete som är under utvärdering och granskning för framtiden.

Föreningen har även infört gemensamt el-abonnemang för samtliga lägenheter och lokaler inom fastigheten som har driftsatts under september.

Under året har styrelsen påbörjat en diskussion med en teknisk konsult för att bistå med anbudsinfordran för tätning av garage samt diverse anläggningsarbeten av gårdsytor.

Ordinarie amorteringsplan av lånen enligt plan, KSEK 350/år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st
Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 110

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	536	531	526	520
Hyror/m ² hyresrättsyta	602	595	576	587
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 627	6 680	6 932	6 985
Elkostnad/m ² totalyta	32	19	20	21
Värmekostnad/m ² totalyta	72	81	76	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	23	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	50	113	149
Soliditet (%)	60	59	58	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 535	1 652	538	420
Nettoomsättning (tkr)	4 899	4 812	4 714	4 734

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 690 m² bostäder och 390 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	59 304 185	0	0	59 304 185
Upplåtelseavgifter	3 338 942	0	0	3 338 942
Fond för yttre underhåll	1 701 716	557 412	0	1 144 304
S:a bundet eget kapital	64 344 843	557 412	0	63 787 431
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	743 189	-557 412	1 652 075	-351 474
Årets resultat	1 534 711	1 534 711	-1 652 075	1 652 075
S:a fritt eget kapital	2 277 900	977 299	0	1 300 601
S:a eget kapital	66 622 743	1 534 711	0	65 088 032

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 534 711
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 021 895
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-278 706
summa balanserat resultat	2 277 900
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	394 601
att i ny räkning överförs	2 672 501

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 898 700	4 811 715
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113 992	162 799
Summa rörelseintäkter		5 012 692	4 974 514
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 333 181	-2 044 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 686	-140 798
Personalkostnader	Not 6	-208 591	-213 585
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-569 094	-569 094
Summa rörelsekostnader		-3 261 552	-2 968 075
RÖRELSERESULTAT		1 751 140	2 006 439
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		582	879
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 011	-355 243
Summa finansiella poster		-216 429	-354 364
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 534 711	1 652 075
ÅRETS RESULTAT		1 534 711	1 652 075

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	107 057 269
		107 626 363
Summa materiella anläggningstillgångar	107 057 269	107 626 363
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	107 057 269	107 626 363
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 732 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0
		80 678
		55 270
Summa kortfristiga fordringar	4 732 307	135 948
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		0
Summa kassa och bank	0	2 791 575
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 732 307	2 927 523
SUMMA TILLGÅNGAR	111 789 576	110 553 886

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 643 127	62 643 127
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 701 716	1 144 304
Summa bundet eget kapital		64 344 843	63 787 431
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		743 189	-351 474
Årets resultat		1 534 711	1 652 075
Summa fritt eget kapital		2 277 900	1 300 601
SUMMA EGET KAPITAL		66 622 743	65 088 032
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	43 987 500	44 337 500
Summa långfristiga skulder		43 987 500	44 337 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	350 000	350 000
Leverantörsskulder		287 036	118 001
Övriga skulder		102 518	91 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	439 780	568 512
Summa kortfristiga skulder		1 179 334	1 128 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 789 576	110 553 886

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	119 år	119 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
	Årsavgifter	3 583 610	3 553 653
	Hyror bostäder	186 702	184 692
	Hyror lokaler	143 580	142 224
	Hyror parkering moms	1 200	0
	Hyror garage moms	46 052	0
	Hyror parkering	14 400	13 920
	Hyror garage	310 455	319 193
	Hyror förråd	26 616	26 220
	Kabel-TV intäkter	3 060	3 060
	Vatten-/värmeintäkter	154 552	0
	Värmeintäkter	418 257	557 830
	Övriga debiterade avgifter	5 625	4 254
	Överlåtelse/pantsättning	2 320	0
	Överlåtelse	2 216	6 669
	Pantsättning	35	0
	Öresutjämning	20	0
		4 898 700	4 811 715
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Övriga intäkter	113 992	162 799
		113 992	162 799

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	174 283	161 121
	Fastighetskötsel beställning	16 161	35 568
	Fastighetskötsel gård entreprenad	69 375	0
	Fastighetskötsel gård beställning	0	12 223
	Snöröjning/sandning	19 428	0
	Städning entreprenad	63 342	68 641
	Städning enligt beställning	2 065	0
	Mattvätt/Hyrmattor	5 961	5 295
	OVK Obl. Ventilationskontroll	41 526	0
	Hissbesiktning	6 162	4 128
	Myndighetstillsyn	0	6 287
	Bevakning	938	500
	Garage	5 500	6 438
	Gård	18 538	0
	Serviceavtal	20 971	0
	Förbrukningsmateriel	12 632	7 371
		456 882	307 572
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	27 215
	Hyreslägenheter	6 900	1 746
	Brf Lägenheter	0	22 313
	Lokaler	0	21 267
	Gemensamma utrymmen	1 537	13 768
	Tvättstuga	2 888	0
	Entré/trapphus	12 554	30 015
	Lås	16 386	21 893
	VVS	18 845	96 962
	Värmeanläggning/undercentral	17 416	15 197
	Ventilation	2 050	64 375
	Elinstallationer	0	13 229
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	701	1 856
	Hiss	3 596	21 758
	Tak	0	2 058
	Mark/gård/utemiljö	1 005	113 443
	Garage/parkering	5 413	77 306
	Vattenskada	37 691	0
		126 981	544 400
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	299 500	0
	Fönster	95 101	0
		394 601	0
	Taxebundna kostnader		
	El	224 744	137 002
	Värme	506 222	571 386
	Vatten	163 647	152 349
	Sophämtning/renhållning	74 344	73 525
		968 957	934 262
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	135 157	61 842
	Kabel-TV	122 353	95 520
	Övriga fastighetskostnader	26 438	0
		283 948	157 362
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 812	101 002
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 333 181	2 044 598

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	919	0
	Tele- och datakommunikation	800	800
	Revisionsarvode extern revisor	1 850	24 406
	Föreningskostnader	3 900	0
	Styrelseomkostnader	6 552	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 229	0
	Förvaltningsarvode	86 765	69 412
	Administration	28 343	34 302
	Korttidsinventarier	16 875	0
	Konsultarvode	2 295	11 878
	Tidningar facklitteratur	1 158	0
		150 686	140 798
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	169 050	183 298
	Sociala kostnader	39 041	30 287
	Övriga personalkostnader	500	0
		208 591	213 585
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	569 094	569 094
		569 094	569 094

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	112 211 123	112 211 123
	Utgående anskaffningsvärde	112 211 123	112 211 123
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 584 760	-4 015 666
	Årets avskrivningar enligt plan	-569 094	-569 094
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 153 854	-4 584 760
	Planenligt restvärde vid årets slut	107 057 269	107 626 363
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 446 000	40 446 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 798 000	60 902 000
	Taxeringsvärde mark	48 000 000	32 000 000
		107 798 000	92 902 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	107 000 000	92 000 000
	Lokaler	798 000	902 000
		107 798 000	92 902 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	9 177	8 595
	Skattefordran	159 091	72 083
	Klientmedel hos SBC	4 555 131	0
	Fordringar	8 908	0
		4 732 307	80 678
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	13 534
	Kabel-TV	0	24 383
	Förvaltningsarvode	0	17 353
		0	55 270

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 144 304	865 598
	Reservering enligt stadgar	557 412	278 706
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 701 716	1 144 304

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	SEB 0,340 %	16 837 500	16 837 500	2017-03-28
	SEB 0,340 %	15 700 000	16 050 000	2017-03-28
	SEB 0,350 %	11 800 000	11 800 000	2017-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut	44 337 500	44 687 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-350 000	-350 000	
		43 987 500	44 337 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 587 500 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 600 000	53 600 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat större underhåll för fastigheten under 2017 är diverse markarbeten samt tätning av garage.

Under våren 2017 skall spolning ske av fastighets avloppstammarna inklusive stick.

Styrelsen avser även att uppdatera den långsiktiga underhållsplanen.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	5 741	10 616
	El	0	14 639
	Värme	0	81 796
	Revisionsarvode extern revisor	0	15 000
	Förutbetalda avgifter och hyror	434 039	446 461
		439 780	568 512

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 22/3 2017


Marianne Andell-Larsson
Ordförande



Simon Wester
Vice ordförande


Cecilia Denne
Sekreterare


Carolina Castengren
Ledamot


Ann-Marie Stjernström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2017


Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor


Gert Svensson
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljungbyhus 7 för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroende valda 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 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.

Den auktoriserade revisorns 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroende valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Brf Ljungbyhus 7 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Jag som auktoriserad revisor 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 trygghetssätt.

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, 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 26/3 2017

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Gert Svensson
Förtroendevald revisor