



BOSTADSRÄTTSFÖRENING
LJUNGBYHUS 7



ÅRSREDOVISNING 2018

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

8

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.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 bostadsrätt.

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 m², varav 6 849 m² utgör lägenhetsyta och 390 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenheter 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
Christer Sjögren	Vice ordförande	vald t o m 2019
Cecilia Denne	Sekreterare	vald t o m 2019
Ann Marie Stjernström	Ledamot	vald t o m 2019
Mirko Kallweit	Ledamot	vald t o m 2019

Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

Per-Erik Persson	Suppleant	vald t o m 2019
Wail Rabi	Suppleant	vald t o m 2019
Lars Hellstrand	Ordförande	vald t o m 2018
John Larsson	Suppleant	vald t o m 2018
Per Linnér	Suppleant	vald t o m 2018

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Thomas Anvelid	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Anna Ivarsson	Ordinarie Intern	vald t o m 2019, avsagt sitt uppdrag 2019.01.23

Valberedning

Stig Stjernström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-06 med anledning av nya stadgar.

Föreningens säte är i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2018 var föreningens fjortonde hela räkenskapsår. Föreningen står nu inför nya stora underhållsprojekt, som kommer att kräva ett engagerat styrelsearbete. Redan innevarande räkenskapsår har kännetecknats av många krävande arbetsuppgifter. Mycket av styrelsens arbetstid har behövt läggas på garagetättningsprojektet. SWECO har sedan 2017 anlåtats som konsultbolag för utredning av olika dräneringsproblem samt att säkerställa upphandlingsprocessen inför underhållsåtgärderna. Orsakerna till diverse vattenläckage har identifierats och upphandlingen av entreprenör – Mark & Miljö - har inletts. Information angående genomförandet av projektet har lämnats vid ett möte på Tuppen 2019-01-28. Samtliga medlemmar har dessutom erhållit ett skriftligt PM med aktuell info i ärendet.

Planerade och/eller genomförda större underhåll m.m. under 2018:

- Nytt elektroniskt passersystem i entréerna är installerat
- Porttelefonerna är utbytta
- Entrédörrarna är renoverade samt har försetts med nya elektriska dörröppnare
- Tvättstugorna har utrustats med ett elektroniskt bokningssystem. Onlinebokningen kompletteras under 2019
- Kakelskador i tvättstugorna reparerade, ny tvättmaskin installerad i tvättstuga 1
- Kontroll av husets ventilationssystem utförd, kompletterande genomgång under 2019
- Läckage på taket åtgärdat, omläggning av papptaket 2019
- Styrelsen har beslutat om förnyad installation av individuella mätare av värme och varmvatten i lägenheterna under 2019. Garantitiden för de gamla mätarna gick ut 2018.
- En hemsida till bostadsrättsföreningen skapat.

Föreningen har anpassat sina stadgar i enlighet med bostadsrättslagen. Med anledning härav hölls en extra föreningsstämma 2018-03-06. Beslut om stadgeändringen fattades slutligen på ordinarie stämma 2018-04-23. De ändrade stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-05-26. Med denna stadgeändring har styrelsen infört en beloppsgräns för styrelsens mandat att fatta beslut för underhålls- och reparationskostnader, nämligen 2 miljoner kronor per kalenderår. Detta för att förhindra att styrelsen fattar väsentliga beslut utan att tillfråga medlemmarna.

Eftersom dåvarande styrelseordförande avgick med omedelbar verkan 2018-01-10 valde medlemmarna en ny ledamot till ordförande på extrastämman.

5

Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

Styrelsen har under 2018 träffat skriftliga avtal med samtliga sex lägenhetsinnehavare med uteplats på bottenvåningen. Detta med anledning av att de har en så kallad dispositionsrätt till sina terrasser / uteplatser. Dispositionsrättsavtalen är undertecknade av såväl föreningens styrelse som lägenhetsinnehavaren. Enligt uttrycklig föreskrift i avtalen åligger det lägenhetsinnehavaren att i samband med överlåtelse av lägenheten se till att förvärvaren av lägenheten övertar skyldigheter och rättigheter enligt dessa avtal. Styrelsen har i oktober upplåtit sin näst sista hyreslägenhet (nr 26) och föreningen har därmed endast en hyreslägenhet kvar. Uppdateringen av rutinerna för kontrollkrav i samband med renovering / ombyggnad av lägenheter gjordes inför detta räkenskapsår. Denna uppdatering har visat sig fungera bra. Varje medlem har under året erhållit en svart "lägenhetspärm" med grundläggande information om föreningen och våra rutiner. Där återfinns föreningens stadgar, trivselregler och regler för efterbesiktning vid renovering bl a. Informationen finns även tillgänglig på den föreningens hemsida.

Föreningens ekonomi

Årets resultat blev en vinst med 697 544 kr innan avsättning till fond för yttre underhåll. Styrelsen har beslutat att successivt börja dra nytta av det gynnsamma ränteläget och se till möjligheten att långsiktigt säkra finansieringen. Styrelsen har valt bundna lån både på ett och två års sikt. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med en procent.

För att långsiktigt kunna planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget, som sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen är ett levande dokument, som styrelsen kontinuerligt reviderar. Beslut om genomförande av underhåll baseras på faktiska behov, vilket innebär att såväl utgiftens storlek som tidpunkt för genomförande kan ändras i enlighet med 54 § i föreningens stadgar. I denna paragraf stipuleras, att det krävs stämmobeslut vid underhålls- och reparationskostnader överstigande 2 miljoner kronor per kalenderår.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Passersystem	2018	Modernisering av inpasseringssystem 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	2019	Tätning
Tak	2019	Omläggning av papptak
Värmemätning	2019	Byte av individuella värmemätare
Balkonger	2020	Plattor och sidor
Avloppssystem	2022	Stammar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st

Överlåtelser under året: 11 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108 st

Tillkommande medlemmar: 19 st

Avgående medlemmar: 18 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109 st

7

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 309	5 202	4 899	4 812
Resultat efter finansiella poster	698	1 560	1 535	1 652
Soliditet (%)	62,84	62	60	59
Balansomslutning	118 988	116 261	111 784	110 554
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	540	531	523	519
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 387	6 422	6 474	6 525
Elkostnader/kvm totalyta	52	50	31	19
Värmekostnader/kvm totalyta	86	82	70	79
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	21	23	21

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	59 991 674	6 051 453	1 585 821	2 393 795	1 560 369
Förändringar under året	652 980	1 847 020			
Disponering enl. stämmans beslut:				121 682	-1 560 369
Reservering till fond för yttre underhåll			1 500 000		
Ianspråktagande av yttre fond			-61 313		
Årets vinst					697 544
Belopp vid årets utgång	60 644 654	7 898 473	3 024 508	2 515 477	697 544

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 515 477
Årets resultat	697 544
	<u>3 213 021</u>

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	323 394
Extra reservering till yttre fond	1 000 000
Ianspråktagande av yttre fond	-1 101 488
Balanseras i ny räkning	<u>2 991 115</u>
	3 213 021

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

5

Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 309 329	5 201 597
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>5 309 329</u>	<u>5 201 597</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-3 342 555	-2 169 206
Övriga externa kostnader		-190 698	-427 025
Personalkostnader	5	-225 026	-191 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-569 094	-569 094
Summa rörelsekostnader		<u>-4 327 373</u>	<u>-3 356 760</u>
Rörelseresultat		981 956	1 844 837
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 524	3 403
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 936	-287 870
Summa finansiella poster		<u>-284 412</u>	<u>-284 467</u>
Resultat efter finansiella poster		697 544	1 560 370
Årets resultat		<u>697 544</u>	<u>1 560 370</u>

S

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund/ Hyres- och avgiftsfordringar

Övriga fordringar

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2018-12-31

2017-12-31

6

105 919 081

105 919 081

105 919 081

7

2 602

347 033

349 635

8

12 718 820

12 718 820

13 068 455

118 987 536

106 488 175

106 488 175

106 488 175

60

250 802

250 862

9 522 421

9 522 421

9 773 283

116 261 458

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2018-12-31

2017-12-31

Yttre fond

68 543 127

66 043 127

Summa bundet eget kapital

3 024 508

1 585 821

71 567 635

67 628 948

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 515 477

2 393 795

Årets resultat

697 544

1 560 369

Summa fritt eget kapital

3 213 021

3 954 164

Summa eget kapital

74 780 656

71 583 112

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

43 137 500

43 537 500

Summa långfristiga skulder

43 137 500

43 537 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

450 000

450 000

Leverantörsskulder

281 293

139 165

Övriga skulder

33 015

58 944

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

305 072

492 737

Summa kortfristiga skulder

1 069 380

1 140 846

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

118 987 536

116 261 458

Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		981 956	1 844 837
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		569 094	569 094
Erhållen ränta mm		27 524	3 403
Erlagd ränta		-311 936	-287 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 1 266 638	<hr/> 2 129 464
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-2 542	-60
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-96 231	4 476 182
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		142 128	-147 871
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-213 594	14 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 1 096 399	<hr/> 6 472 421
Investeringsverksamheten			
Försäljning av lägenhet		2 500 000	3 400 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> 2 500 000	<hr/> 3 400 000
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		50 000	0
Amortering långfristiga lån		-450 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -400 000	<hr/> -350 000
Förändring av likvida medel		3 196 399	9 522 421
Likvida medel vid årets början		9 522 421	0
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 12 718 820	<hr/> 9 522 421

5

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

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:Antal år

Byggnader

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 1 337 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	2018	2017
Årsavgifter bostäder	3 687 255	3 636 922
Hysesintäkter bostäder	83 431	158 041
Hysesintäkter lokaler, momsfri	180 300	147 850
Hysesint garage/p-plats momspl	132 061	136 950
Hysesint garage/park momsfritt	356 604	324 595
El	223 388	179 759
Uppvärmning	556 834	559 354
Vatten	67 219	0
Pantsättnings/Överlåtelseavgift	11 120	210
Övriga intäkter	11 117	57 916
	<hr/> 5 309 329	<hr/> 5 201 597

40

Brf Ljungbyhus 7

Org.nr. 769610-3774

NOTER

Not 3 Driftskostnader	2018	2017
Fastighetssköt, utg mrl/varor	8 017	2 505
Entreprenadkost fastighetssköts	167 931	237 837
Fastighetsskötsel, extra debit	2 271	8 661
Snöröjning	35 859	14 862
Trädgårdsskötsel, entreprenad	82 801	0
Entreprenadkost städ	82 589	74 388
Hissbesiktning	9 198	2 444
Bevakningskostnader	4 902	6 000
Brandlarmkostnad	0	8 193
Telefon- port, hiss	0	675
Serviceavtal	12 275	72 024
Löpande underhåll	226 232	137 495
Periodiskt underhåll (not 4)	1 101 488	61 313
Elavgifter	376 049	365 243
Fjärrvärme	621 398	595 851
Vatten	152 955	151 739
Sophämtning	78 017	72 949
Försäkringspremier	84 779	82 355
Kabel-TV	101 744	99 746
Förvaltningsprovisioner	85 726	69 636
Fastighetsskatt	108 324	105 290
	<u>3 342 555</u>	<u>2 169 206</u>

Not 4 Periodiskt underhåll	2018	2017
Entré trapphus (reovering av dörrar)	268 143	0
Torkrum/Mangelrum/Tvättstuga	141 949	0
Lås	206 500	0
Entré/trapphus (porttelefon)	93 281	0
Installationer	0	61 313
Mark/Gård/utemiljö	10 320	0
Garage och p-platser	381 295	0
	<u>1 101 488</u>	<u>61 313</u>

Not 5 Personal	2018	2017
Föreningen har ingen anställd personal.		
Styrelsen och internrevisor	182 000	156 492
Kostnadsersättningar	5 716	65
Sociala kostnader	37 310	34 880
Summa	<u>225 026</u>	<u>191 437</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 211 123	112 211 123
Utgående anskaffningsvärden	112 211 123	112 211 123
Ingående avskrivningar	-5 722 948	-5 153 854
Årets avskrivningar	-569 094	-569 094
Utgående avskrivningar	-6 292 042	-5 722 948
Redovisat värde	105 919 081	106 488 175
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	48 000 000	48 000 000
Byggnader	59 798 000	59 798 000
	107 798 000	107 798 000

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Ljungbyhus 7 i Malmö. Totalt taxeringsvärde är 107 798 000. Taxeringsvärdet för bostäder är 107 000 000 och 798 000 för lokaler. Värdeår 1957.

Not 7 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	282 272	183 007
Skattefordringar	64 761	67 795
	347 033	250 802

Not 8 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Företagskonto SEB	2 687 910	483 840
SBAB	10 030 910	7 003 386
Klientmedel SBC	0	2 035 195
	12 718 820	9 522 421

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
SEB	36169427	0,73 %	2019-03-28	16 837 500	0
SEB	36169443	0,73 %	2019-03-28	15 000 000	350 000
Förfaller inom 2-5 år					
SEB	36428422	0,73 %	2020-06-28	11 750 000	100 000
				43 587 500	450 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					43 137 500
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					41 337 500

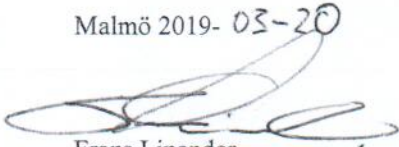
NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	53 600 000	53 600 000
Summa ställda säkerheter	53 600 000	53 600 000

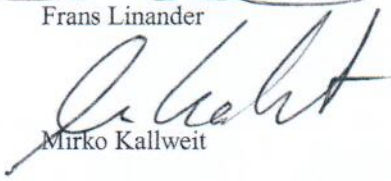
Malmö 2019- 03-20



Frans Linander



Christer Sjögren



Mirko Kallweit

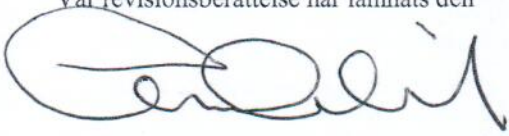


Ann-Marie Stjernström

Cecilia Denne

Malmö 2019-

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2019



Ernst & Young AB
Thomas Anvelid



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 7, 769610-3774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 7 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

S

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 7 för år 2018 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorers 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.

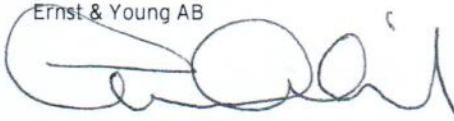
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

25/3 2019

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad 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