

Årsredovisning 2020

BRF LJUNGSPOVEN

769603-7923



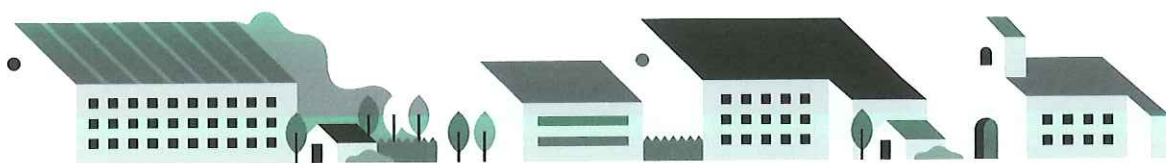
 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LJUNGSPOVEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-01-08.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Ljungspoven 1-11 på adresserna Erik Segersälls Väg 1-9, Hägerstensvägen 130-136 samt Lilla Aspudsvägen 2-10 i Hägersten. Föreningen består av 114 lägenheter, 105 bostadsrätter och 9 hyresrätter, om totalt 7 468 kvm och 23 lokaler om 1 594 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Joel Haldosén	Ordförande
Pia Modin	Ledamot
Lennart Karlsson	Ledamot
Max Lejbro	Ledamot
Karolina Larsson	Ledamot
Lennart Wahlström	Ledamot
Heikki Asplund	Ledamot
Bengt Brodén	Ledamot
GunBrit Knutsoen	Ledamot
Mikael Åberg	Suppleant

VALBEREDNING

Helena Cantú, Chiara Romano, Antonio Ameijenda

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

REVISORER

Mats Blomgren Revisor PwC

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Fastighetsförvaltning Driftia Förvaltning AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Renoveringen av föreningens samtliga trapphus inleddes i september 2020, arbetet avslutades i mars 2021.

Renovering av föreningens hissar inleddes i mars och avslutades i augusti.

Nytt passagesystem har installerats i föreningens samtliga portar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Styrelsen har beslutat om höjning av månadsavgifter med 2,5 % från och med januari 2021.

Brf Ljungspovens lån hos Nordea har under året lagts om i samråd med Nabo.

Under året togs två nya lån på sammanlagt 15.430.000kr för att finansiera underhåll av fönster längs Hägerstensvägen, takomläggning, renovering hissar, nytt passagesystem och trapphusrenovering.

Föreningen har många lokalhyresgäster, men föreningens ekonomi har inte påverkats av Corona pandemin i någon väsentlighet.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 166 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 165 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 530	7 884	7 433	7 206
Resultat efter fin. poster	1 431	511	676	632
Soliditet, %	52	57	58	55
Yttre fond	-	-	4 196	3 785
Taxeringsvärde	182 383	182 383	137 072	137 072
Bostadsyta, kvm	7 468	7 468	7 468	7 468
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	615	602	593	575
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 132	7 110	7 191	8 182
Genomsnittlig skuldränta, %	0,74	0,81	0,90	0,63
Belåningsgrad, %	50,93	41,61	41,75	47,31

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	71 252	-	-	71 252
Upplåtelseavgifter	22 545	-	-	22 545
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-17 264	511	-	-16 753
Årets resultat	511	-511	1 431	1 431
Eget kapital	77 044	0	1 431	78 476

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 753
Årets resultat	1 431
Totalt	-15 322

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-15 322
	-15 322

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		8 530	7 884
Rörelseintäkter		16	57
Summa rörelseintäkter		8 546	7 941
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-4 060	-4 792
Övriga externa kostnader	7	-423	-255
Personalkostnader	8	-295	-283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 889	-1 668
Summa rörelsekostnader		-6 667	-6 997
RÖLSERESULTAT		1 879	944
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-448	-433
Summa finansiella poster		-448	-433
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 431	511
ÅRETS RESULTAT		1 431	511

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	133 915	127 618
Markanläggningar	11	330	453
Pågående projekt		8 061	2 338
Summa materiella anläggningstillgångar		142 305	130 409
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 305	130 409
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		136	77
Övriga fordringar	13	7 694	2 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	180	178
Summa kortfristiga fordringar		8 010	2 767
Kassa och bank			
Kassa och bank		34	0
Summa kassa och bank		34	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 044	2 767
SUMMA TILLGÅNGAR		150 349	133 176

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 798	93 798
Summa bundet eget kapital		93 798	93 798
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 753	-17 264
Årets resultat		1 431	511
Summa fritt eget kapital		-15 322	-16 753
SUMMA EGET KAPITAL		78 476	77 044
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	53 100
Övriga långfristiga skulder		156	356
Summa långfristiga skulder		156	53 456
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	68 200	0
Leverantörsskulder		2 135	1 390
Övriga kortfristiga skulder		208	166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 175	1 119
Summa kortfristiga skulder		71 717	2 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 349	133 176

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	2 472	2 736
Resultat efter finansiella poster	1 431	511
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 889	1 668
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 320	2 178
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-54	82
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	842	953
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	4 108	3 214
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-13 785	-2 878
Kassaflöde från investeringar	-13 785	-2 878
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	14 900	-600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 900	-600
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 223	-264
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 694	2 472

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ljungspoven har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5-3,3 %	Enligt komponentredovisning
Markanläggningar	7 %	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	616	608
Hysesintäkter, lokaler	2 890	2 720
Intäktsreduktion	-89	-23
Årsavgifter, bostäder	4 283	4 194
Övriga intäkter	845	443
Summa	8 546	7 941

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	147	103
Fastighetsskötsel	596	589
Snöskottning	16	84
Städning	242	240
Trädgårdsarbete	173	108
Övrigt	205	173
Summa	1 379	1 298

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	0	649
Reparationer	371	239
Summa	371	888

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	252	282
Sophämtning	9	34
Uppvärmning	1 210	1 271
Vatten	111	302
Summa	1 583	1 889

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	150	175
Fastighetsförsäkringar	209	189
Fastighetsskatt	339	333
Kabel-TV	20	20
Övrigt	9	0
Summa	728	717

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	22	-12
Juridiska kostnader	81	31
Kameral förvaltning	154	151
Revisionsarvoden	35	34
Övriga förvaltningskostnader	131	50
Summa	423	255

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	11	7
Sociala avgifter	56	63
Styrelsearvoden	228	212
Övriga personalkostnader	0	1
Summa	295	283

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	448	434
Övriga räntekostnader	0	-1
Summa	448	433

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	146 882	146 342
Årets inköp	8 062	541
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	154 944	146 882
Ingående ackumulerad avskrivning	-19 264	-17 720
Årets avskrivning	-1 766	-1 544
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 030	-19 264
Utgående restvärde enligt plan	133 915	127 618
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	28 326	28 326
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 035	95 035
Taxeringsvärde mark	87 348	87 348
Summa	182 383	182 383
NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 763	1 763
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 763	1 763
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 309	-1 186
Årets avskrivning	-123	-123
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 433	-1 309
Utgående restvärde enligt plan	330	453

13

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	259	259
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>259</u>	<u>259</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-259	-259
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-259</u>	<u>-259</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Nabo Klientmedelskonto	7 660	2 472
Skattefordringar	21	27
Skattekonto	13	13
Summa	<u>7 694</u>	<u>2 511</u>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	17	29
Försäkringspremier	91	81
Förvaltning	43	38
Kabel-TV	5	5
Räntor	7	6
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	20
Summa	<u>180</u>	<u>178</u>

MB

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea	2019-01-16	0,71 %		19 800
Nordea Hypotek	2021-03-11	0,49 %	14 325	14 325
Nordea Hypotek	2020-11-11	0,90 %		18 975
Nordea Hypotek	2021-01-18	0,54 %	26 800	
Nordea	2021-11-11	0,37 %	27 075	
Summa			68 200	53 100

Varav kortfristig del

68 200

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	16	16
El	18	10
Förutbetalda avgifter/hyror	952	842
Uppvärmning	154	163
Utgiftsräntor	4	13
Vatten	6	50
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	25
Summa	1 175	1 119

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	68 200	64 350
Summa	68 200	64 350

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har i mars 2021 amorterat 3.500.000kr på ett av våra lån.

Underskrifter

Hägersten, 2021 - 04 - 27.

Ort och datum

Joel Haldosén

Joel Haldosén
Ordförande

Heikki Asplund

Heikki Asplund
Ledamot

Lennart Karlsson

Lennart Karlsson
Ledamot

Max Lejbro

Max Lejbro
Ledamot

Pia Modin

Pia Modin
Ledamot

GunBrit Knutson

GunBrit Knutson
Ledamot

Karolina Larsson

Karolina Larsson
Ledamot

Lennart Wahlström

Lennart Wahlström
Ledamot

Mikael Åberg

Mikael Åberg
Suppleant

Bengt Brodén

Bengt Brodén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 29

Mats Blomgren

PwC
Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ljungspoven, org.nr 769604-2394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljungspoven för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 huruvida 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 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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Ljungspoven för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade 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 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.

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 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 räkenskaperna. 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.

Stockholm 29 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor