

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF LJUNGSKOGEN
716407-3723



Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Ljungskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-04-28. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-10-06.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Ljunghusen 16:58, Vellinge Kommun
Föreningens gatuadresser: Lönnkrogsvägen 8, 3A-D, 4A-D, 5A-F, 6 A-F, 7A-H, 9A-F, 11A-H,
236 41 Höllviken.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening).
Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne.
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Lars Ljungberg	Ordförande	2019
Monica Foerster	Sekreterare	2018
Bertil Nilsson	Ledamot	2019
Mikael Härdig	Ledamot	2018
Bodil Hansson	Suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

KPMG

Valberedning

Rolf Malmqvist och Lena Lindqvist

Förvaltning

Akevo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Ljunghusen 16:58 har en tomtareal om 12,884 kvm.
Marken innehas med äganderätt.
Föreningens byggnader uppfördes under januari 1987, inflyttning påbörjades i december 1987.
Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2007. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av 7 stycken tvåvåningshus med sammanlagt 42 lägenheter.
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Den totala boytan uppgår till 3,978 kvm bostadsarea. Lokalytan är 363 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 stycken 2 rum och kök

8 stycken 3 rum och kök

18 stycken 4 rum och kök

8 stycken 5 rum och kök

Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-11. 27 medlemmar var närvarande och 22 lägenheter var representerade.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och som sträcker sig fram till 2036.
Underhållsplanen uppdateras vart femte år.

Utfört underhåll

All utarmatur i föreningen är nu bytt till gällande LED belysning.

Förrådsdörrarna på hus 11, 6 och 3 är målade.

Gemensamhetshusets gavel mot väg 100 har försetts med nya aluminiumbeklädda fönster. Övriga fönster på huset har målats.

Ny dörr på skyddsrum-förråd.

Ny underhållsplan för föreningen har upprättats.

Alla tak på föreningens hus har besiktigats.

Framtida underhåll

Målning av fasaderna mot havet på hus 3, 7 och 11 skall målas.

Samtliga rännor ska rensas. Skadade takpannor skall bytas.

Sopa av mossa från taken samt spruta för att motverka framtida påväxt.

Skadade vindskivor och panel på taken kommer att bytas.

Enligt nuvarande förutsättningar kommer föreningar att finansiera de planerade åtgärderna med egna medel.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 51 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 3 st. överlåtelse under 2017.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren, pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45.500 kr (år 2017, 44.800 kr)

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 12% under 2017. Årsavgiften är 542 kr/kvm. Ingen avgiftsändring är planerad under 2018.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	2 303	2 209	2 191	2 271	2 408
Årets resultat	577	604	275	623	712
Totalt eget kapital	5 769	5 192	4 588	4 313	3 690
Balansomslutning	23 916	23 682	23 883	24 578	24 276
Soliditet, %	24%	22%	19%	18%	15%
Bokfört värde, byggnader och mark	21 311	21 606	21 900	22 194	22 215
Taxeringsv.,byggnader och mark	55 400	55 400	48 600	48 600	48 600
Taxeringsvärde, byggnader	34 000	34 000	33 000	33 000	33 000
Årsavgift, kr/kvm	542	616	616	616	616
Bankskuld	17 823	18 134	18 446	19 757	20 069
Bankskuld, kr/kvm	4 480	4 559	4 637	4 967	5 045
Belåningsgrad, %	32%	33%	38%	41%	41%
Amortering under året	311	312	1 311	312	389
Räntekostnad, %	1,68%	2,15%	2,66%	3,10%	3,61%
Likvida medel	2 589	2 061	1 967	2 353	1 988
Likviditet, %	409%	311%	171%	291%	249%
Kassaflöde, kr/kvm	281	257	220	234	235
Avsättning yttre fond, kr/kvm	112	64	64	64	64

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Bankskuld, kr/kvm = bankskuld / kvm bostadsyta

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Förändring i eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 514 000	2 297 845	775 675	604 305
Disp. enl. stämmobeslut			604 305	-604 305
Ianspråktagande år 2017 av yttre fond		-350 387	350 387	
Avsättning år 2017 yttre fond		486 000	-486 000	
Årets resultat				576 904
Belopp vid årets utgång	1 514 000	2 433 458	1 244 367	576 904

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 379 980
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-486 000
Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	350 387
Årets resultat	576 904
Till stämmans förfogande	1 821 271

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överföres	1 821 271
Summa	1 821 271

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 303 189	2 208 546
Summa rörelseintäkter		2 303 189	2 208 546
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 079 870	-836 045
Övriga externa kostnader	6	0	-5 313
Personalkostnader och arvode	7	-58 588	-60 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-294 366	-294 366
Summa rörelsekostnader		-1 432 824	-1 196 377
Rörelseresultat		870 365	1 012 169
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 211	9 534
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 672	-417 398
Summa finansiella poster		-293 461	-407 864
Resultat efter finansiella poster		576 904	604 305
Resultat före skatt		576 904	604 305
Årets resultat		576 904	604 305

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	21 311 258	21 605 624
Summa materiella anläggningstillgångar		21 311 258	21 605 624
Summa anläggningstillgångar		21 311 258	21 605 624
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-54	2 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	16 205	13 825
Summa kortfristiga fordringar		16 151	15 885
<i>Kassa och bank</i>		2 589 044	2 060 546
Summa omsättningstillgångar		2 605 194	2 076 430
SUMMA TILLGÅNGAR		23 916 452	23 682 054

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 514 000	1 514 000
Fond för yttre underhåll		2 433 458	2 297 845
Summa bundet eget kapital		3 947 458	3 811 845
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 244 367	775 675
Årets resultat		576 904	604 305
Summa fritt eget kapital		1 821 271	1 379 980
Summa eget kapital		5 768 729	5 191 825
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11,12	17 511 532	17 823 000
Summa långfristiga skulder		17 511 532	17 823 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	311 468	311 468
Leverantörsskulder		37 584	20 280
Övriga skulder	13	96 544	127 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	190 595	207 595
Summa kortfristiga skulder		636 191	667 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 916 452	23 682 054

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Byggnaden skrivs av enligt rak avskrivningsplan med nyttjandeperioden 100 år från nybyggnadsåret. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	100 år	linjär
-----------	--------	--------

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 8.962.490 kr.

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgift från bostadsrätter*	2 154 766	2 269 036
Intäkt gästlägenhet	6 800	5 450
Avsättning till inre fond	0	-75 988
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	9 130	7 538
Övr ersättn och intäkter	3 872	2 510
Ersättning försäkringsskador	128 621	0
Summa	2 303 189	2 208 546

*Avgiftsfri månad dec 2016. Sänkning av avgifterna med 12 % under 2017.

Not 2 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Driftskostnader, spec. not 3	560 491	564 617
Löpande underhåll, spec. not 4	168 992	61 092
Periodiskt underhåll, spec. not 5	350 387	215 650
Summa	1 079 870	841 359

Not 3 Drift

	2017	2016
El	51 841	56 356
Vatten och avlopp	176 233	185 860
Avfallshantering	50 190	51 007
Snörenhållning	5 510	2 140
Avgift Norra Ljunghusens samf.	12 800	12 800
Fastighetsförsäkring	40 209	39 359
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	55 230	53 256
Lokalvård	0	3 144
Trädgårdsskötsel enligt avtal	42 720	36 832
Trädgårdsskötsel utöver avtal	42 361	18 955
Förbrukningsinventarier	1 400	11 568
Förbrukningsmaterial	3 560	7 246
Extern revisor	12 375	15 719
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	10 547	11 251
Ekonomisk förvaltning	43 615	40 136
Kostnad överlåtelse, pant	5 740	4 706
Administrativa kostnader	6 159	8 969
Konsultarvode	0	5 313
Summa	560 490	564 617

Not 4 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2017	2016
Löpande underhåll, bostäder	14 987	6 566
Löpande underhåll, gemensamma utrymmen	1 653	10 972
Uh/Rep Installationer VA/Sanitet	0	14 975
Löpande underhåll, installationer värme	9 340	0
Löpande underhåll, installationer ventilation	3 753	2 048
Uh/Rep Installationer el	3 791	0
Uh/Rep Installationer Tele/TV/Porttele	0	11 351
Löpande underhåll, fastighet utvändigt	0	15 180
Uh/Rep Fastighet utvändigt, tak	6 000	0
Försäkringskostnader	129 468	0
Summa	168 992	61 092

Not 5 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat enligt föreningens underhållsplan. Motsvarande belopp tas ut från fond för yttre underhåll.

	2017	2016
Underhållsplan	33 750	0
Planerat Uh/Rep, Gemensamma utrymmen	14 375	38 750
Planerat Uh/Rep Installationer värme	71 700	102 900
Planerat Uh/Rep Installationer el	133 625	0
Planerat Uh/Rep Huskropp utv.	17 775	0
Planerat Uh/Rep Huskropp utvändigt, fasader	0	74 000
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. fönster	30 796	0
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. dörrar	48 366	0
Summa	350 387	215 650

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Konsultarvode	0	5 313
Summa	0	5 313

Not 7 Personalkostnader och arvode

	2017	2016
Löner	5 250	7 250
Styrelsearvode	44 800	44 300
Semesterlön tjänstemän	630	870
Sociala avgifter	7 908	8 233
Summa	58 588	60 653

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivning byggnader	294 366	294 366
Summa	294 366	294 366

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	25 750 699	25 750 699
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 750 699	25 750 699
Ingående avskrivningar	-5 145 075	-4 850 709
Årets avskrivningar	-294 366	-294 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 439 441	-5 145 075
Utgående redovisat värde	20 311 258	20 605 624
Bokfört värde byggnader	20 311 258	20 605 624
Bokfört värde mark	1 000 000	1 000 000
	21 311 258	21 605 624
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	21 400 000	21 400 000
	55 400 000	55 400 000

Fastighetsbeteckning: Vellinge Ljunghusen 16:58
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 1989 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 488	13 234
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 717	591
Summa	16 205	13 825

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats % 2017-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,50	2018-06-01	3 449 864	72 752
Stadshypotek	1,81	2019-06-01	5 707 160	96 460
Stadshypotek	1,32	2022-03-30	4 332 988	71 128
Stadshypotek	1,32	2022-03-30	4 332 988	71 128
			17 823 000	311 468

Kortfristig del av långfristig skuld 311.468 kronor (311.468 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 16.265.660 kronor. Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Övriga skulder

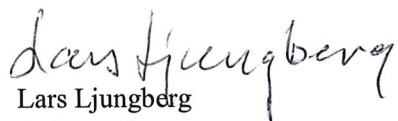
	2017-12-31	2016-12-31
Inre fond	73 432	103 927
Källskatt, sociala avgifter	23 112	23 959
Summa	96 544	127 886

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	178 095	9 925
Avgiftsfri månad december 2015, verkställd januari 2016	0	179 564
Upplupet arvode extern revision	12 500	12 500
Övriga upplupna kostnader	0	5 606
Summa	190 595	207 595

Jm

Ljunghusen 2018- 03 - 27

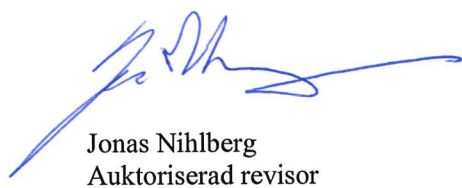

Lars Ljungberg
Ordförande


Monica Heinel Foerster


Mikael Härdig


Bertil Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 23 april 2018


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ljungskogen, org. nr 716407-3723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ljungskogen för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ljungskogen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

23 april 2018



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor