



Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Ljungbyhus 8 i Malmö
2017-01-01 – 2017-12-31

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 8 i Malmö kallas härmed till ordinarie
föreningsstämma den 17 april 2018 kl. 19:00

Lokal: Tuppens lokaler Tessins väg 10.

STYRELSEN

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Proposition 1. Gästlägenhet
19. Proposition 2. Grovsoprum
20. Information miljöhus
21. Avslutande av stämman.

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	14

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Ljungbyhus 8, org.nr 716438-5275, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01- 2017-12-31.

Allmänt

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1987. Föreningen äger fastigheten Ljungbyhus 8 i Malmö som byggdes 1962 och i vilken man upplåter lägenheter. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 28 april 2008. Nuvarande gällande stadgar registrerades den 16 juni 2015 på Bolagsverket.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Ljungbyhus 8 i Malmö vilken innehåller 92 bostadsrätter och 6 hyresrätter. Fastigheten är belägen på Henrik Wranérgatan 1 i Malmö. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningens 98 bostäder fördelar sig enligt följande:

20 st	1 r o k
24 st	2 r o k
26 st	3 r o k
16 st	4 r o k
12 st	5 r o k

Total lägenhetsyta 7 958 kvm.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 april 2017 i Tuppens lokaler. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Hanna Olsson	Ordförande	vald t.o.m. 2018
Margareta Palmqvist	Ledamot	vald t.o.m. 2018
Peter Carlebrunn	Ledamot	vald t.o.m. 2018
Fredrik Wiklund	Ledamot	vald t.o.m. 2019
Lennart Magnusson	Ledamot	vald t.o.m. 2019
Anna Aleryd	Ledamot	vald t.o.m. 2019
Annika Larsson Morris	Suppleant	vald t.o.m. 2018
Tanja Vivlund	Suppleant	vald t.o.m. 2018
Mathias Rosholm	Suppleant	vald t.o.m. 2018

Firmatecknare är styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Nuvarande styrelse har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda möten.

Revisorer

Auktoriserad revisor har under året varit KPMG AB med Jonas Nihlberg som huvudrevisor. Föreningens lekmannarevisor har varit Bengt Andersson.

Valberedning

Valberedningen har varit Birgitta Nilsson, Mikaela Dolk, Paul Månsson, Sofie Nilsson och Dan Andersson

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
Sekant	Teknisk förvaltare
Va-Syd	Hushållsavfall
Ragn-Sells	Återvinning
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
ComHem	Bredband, tv
Ownit	Fiberbredband
Schindler	Hissar
Security Assistance	Jourassistans
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Korigo	Energioptimering
SydAntenn	Dörrautomatik

Föreningens säte är i Malmö.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 766	5 826	5 742	5 648	5 653
Res. efter finansiella poster	-411	-2 072	-291	-31	-739
Res. i % av nettoomsättningen	-7,12	-35,56	-5	0	13
Balansomslutning	177 594	175 108	173 279	168 196	169 068
Soliditet (%)	70,08	69,26	66	69	69
Kassalikviditet (%)	659,58	411,97	153	191	161
Fond för yttre underhåll	1 363	2 061	1 204	681	192

*Definitioner av nyckeltal, se övriga noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat blev en förlust med 411 033 kr innan avsättning/uttag till yttre fond har reglerats. Enligt föreningens underhållsplan så skall det ske en årlig avsättning med 880 000 kr för framtida underhåll. Kostnaden för periodiskt underhåll har under 2017 uppgått till ett belopp av 471 474 kr. Detta innebär att föreningens resultat efter avsättning och uttag till underhållsfonden blir en förlust med 849 559 kr.

Årsstämman 2017 beslutade om att utföra relining av fastighetens avloppsstammar, eftersom dessa är i dåligt skick. Detta projekt påbörjades i december 2017, och kommer att pågå under hela 2018. Arbetet har påbörjats i källaren, och fortsätter trappvis med start i C-trappan.

Under våren 2017 har fiber dragits in i fastigheten och alla lägenheter har fått uttag för bredband installerade. Detta innebär att medlemmar och hyresgäster nu har tillgång till snabbare internetuppkoppling till ett förmånligt pris.

32

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

Lägenhet 034 renoverades och har under året använts som gästlägenhet, i enlighet med beslut på årsstämman 2017. Föreningens medlemmar och hyresgäster har haft möjlighet att hyra lägenheten för 200 kronor per natt, och detta har varit populärt. Lägenheten är utrustad med en bäddsoffa för två personer, en matgrupp, kök med basutrustning och badrum. Ett förslag för hur lägenhet 034 ska användas framöver läggs fram på årsstämman 2018.

Nedanstående tabell visar per 2016-12-31, större planerade (ej beslutade) underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan. Underhållsplanen är ett levande dokument som styrelsen kontinuerligt reviderar och beslut om genomförande av underhåll baseras på faktiska behov, vilket innebär att såväl utgifter samt årtal för genomförande kan ändras. Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2016 års penningvärde.

BYGGNADSDEL	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mark									75
Fasader	25	25	25	25	25				
Balkonger etc.	845								
Fönster	43			23			13		
Yttertak		25					25		
Trapphus					5				
Hissar									91
Lägenheter							9		
Gemensamheter		60	20	10					6
Installationer	181	1 620	1 620	2 544		50		152	59
UTGIFTER TOTALT	1 094	1 730	1 665	2 602	30	50	47	152	231

Övriga händelser under året

Under 2017 har ett antal mindre åtgärder och aktiviteter genomförts:

- Värmeprojektet som åtgärdat den ojämna uppvärmningen i huset har avslutats.
- Ett barnvagnsrum har inrättats i källaren.
- Insynsskydd i form av planteringar har anlagts vid B-porten på gården.
- En medlemsträff hölls i slutet av november i gästlägenheten. Medlemmarna bjöds på mat och dryck och fick möjlighet till samvaro med varandra och styrelsen.
- Föreningen har bytt leverantör av teknisk förvaltning till Sekant.

Styrelsens slutord

Styrelsen har genomfört planerat och det löpande underhåll som krävts på ett så effektivt sätt som möjligt samt följt upp och utvärderat avtal som vi har med våra leverantörer. En stor del av styrelsens tid under året har lagts i arbetet med planering och start av relining av fastighetens avloppsstammar. Även uppföljning av hur uthyrningen av gästlägenheten fungerat har varit en stående punkt i styrelsearbetet.

Medlemsinformation

Ingen avgiftshöjning gjordes 2018-01-01. Under året har 11 st bostadsrätter överlåtits och 1 hyresrätt har omvandlats till bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 130 st.

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	112 814 733	9 534 423	2 060 996	-1 055 516	-2 071 929
Ökning av insatskapital/upplåtelseavg.	1 483 433	2 116 567			
Resultatdisp. enl stämmobeslut				-1 374 528	2 071 929
Reservering till yttre underhållsfond			880 000		
Ianspråktagande av yttre underhållsfond			-1 577 400		
Årets förlust					-411 033
Belopp vid årets utgång	114 298 166	11 650 990	1 363 596	-2 430 044	-411 033

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad resultat	-2 430 044
årets resultat	-411 033
	-2 841 077

Styrelsens förslag till följande disposition:

Reservering till underhållsfond	880 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-471 474
i ny räkning överföres	-3 249 603
	-2 841 077

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

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 765 660	5 826 395
		5 765 660	5 826 395
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 514 584	-2 835 767
Periodiskt underhåll	4	-471 474	-1 577 400
Övriga externa kostnader		-156 250	-299 594
Personalkostnader	5	-131 404	-129 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 189 212	-2 065 119
		-5 462 924	-6 907 664
Rörelseresultat		302 736	-1 081 269
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 568	1 812
Räntekostnader och liknande resultatposter		-718 337	-992 472
		-713 769	-990 660
Resultat efter finansiella poster		-411 033	-2 071 929
Årets resultat		-411 033	-2 071 929



Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Not****2017-12-31****2016-12-31****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6

166 083 555

167 979 017

Pågående byggnation

7

116 520

0

166 200 075

167 979 017

Summa anläggningstillgångar

166 200 075

167 979 017

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres- och kundfordringar

14 454

3 994

Övriga fordringar

8

12 910

12 910

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

59 170

113 335

86 534

130 239

Kassa och bank

9

Kassa och bank

11 307 048

6 998 405

Summa kassa och bank

11 307 048

6 998 405

Summa omsättningstillgångar

11 393 582

7 128 644

SUMMA TILLGÅNGAR**177 593 657****175 107 661**

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2017-12-31**2016-12-31****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

114 298 166

112 814 733

Upplåtelseavgifter

11 650 990

9 534 423

Fond för yttre underhåll

1 363 596

2 060 996

127 312 752

124 410 152

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 430 044

-1 055 516

Årets resultat

-411 033

-2 071 929

-2 841 077

-3 127 445

Summa eget kapital

124 471 675

121 282 707

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

51 394 600

52 094 600

Summa långfristiga skulder

51 394 600

52 094 600

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

700 000

700 000

Leverantörsskulder

470 939

395 202

Aktuell skatteskuld

6 706

2 100

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

549 737

633 052

Summa kortfristiga skulder

1 727 382

1 730 354

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**177 593 657****175 107 661**

SW

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	302 736	-1 081 269
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 189 212	2 065 119
Erhållen ränta m.m.		4 568	1 812
Erlagd ränta		-718 337	-992 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 778 179	-6 810
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-10 460	13 536
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		54 165	-92 008
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		75 737	-381 869
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-78 709	-219 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 818 912	-686 439
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	-410 269	-340 885
Försäljning av bostadsrätter		3 600 000	7 610 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 189 731	7 269 115
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-700 000	-3 108 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-700 000	-3 108 000
Förändring av likvida medel		4 308 643	3 474 676
Likvida medel vid årets början		6 998 405	3 523 729
Likvida medel vid årets slut		11 307 048	6 998 405



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

	Antal år
Stomme; grund och komplettering	100
Stammar/Sanitet, Värme	50
Fasad, Fönster och Restpost	50
Garage/Miljöhus	50
El och Yttertak	40
Ventilation och Hiss	25
Terasser	15

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

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 1 315 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**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER****Noter till resultaträkningen**

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	4 794 088	4 660 241
	Hysesintäkter bostäder	557 586	794 487
	Hysesintäkter lokaler, momsfr	13 224	13 032
	Hysesint garage/p-plats momsfr	233 712	234 175
	Överlåtelseavgifter	8 948	15 512
	Pantsättningsavgift	8 930	10 199
	Terasstillägg	13 968	13 610
	Internet	104 699	0
	Övriga intäkter	30 505	85 139
		5 765 660	5 826 395
Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2017	2016
	Material Fastighetsskötsel	12 494	25 369
	Entreprenadkost fastighetssköts	161 433	155 251
	Fastighetsskötsel, extra debit	27 322	37 607
	Entreprenadkost städ	107 650	113 791
	Snöröjning	16 353	11 092
	Hissbesiktning	6 125	4 810
	Bevakning/Brandlarm	15 439	2 688
	Telefon- port, hiss	4 720	3 788
	Serviceavtal	46 687	56 178
	Löpande underhåll	151 487	554 194
	Elavgifter	164 015	163 087
	Fjärrvärme	911 242	939 096
	Vatten	201 446	198 163
	Renhållning	125 885	98 260
	Fastighetsförsäkring	92 866	90 615
	Kabel-TV	123 358	117 992
	Förvaltningsprovisioner	113 796	109 944
	Fastighetsskatt	156 900	152 294
	Bredband	75 366	1 548
		2 514 584	2 835 767

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

NOTER

Not 4 Periodiskt underhåll	2017	2016
Periodiskt underhåll	260 473	26 403
Bostäder	13 625	7 928
Gemensamma utrymmen	13 661	43 500
Installationer	0	173 238
Värmesystemet	36 840	1 241 734
Huskropp utvändigt	0	67 472
Markytor	146 875	17 125
	471 474	1 577 400

Not 5 Personal	2017	2016
Styrelsearvode	100 798	99 676
Revisorsarvode	4 000	4 000
Sociala kostnader	26 606	26 108
Summa	131 404	129 784

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	174 578 732	168 008 315
Bredbandsinstallation	293 750	340 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 872 482	174 578 732
Ingående avskrivningar	-6 599 715	-4 534 596
Årets avskrivningar	-2 189 212	-2 065 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 788 927	-6 599 715
Utgående redovisat värde	166 083 555	167 979 017
Redovisat värde byggnader	106 230 562	108 126 024
Redovisat värde mark	59 852 993	59 852 993
	166 083 555	167 979 017

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Ljungbyhus 8 i Malmö. Totalt taxeringsvärde är 134 803 000. Taxeringsvärdet för bostäder är 132 000 000 och 2 803 000 för lokaler. Värdeår 1962.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	134 803 000
varav byggnader:	73 803 000

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

NOTER

Not 7	Pågående byggnation	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	6 229 532
	Årets anskaffning	116 520	0
	Omklassificeringar	0	-6 229 532
	Utgående redovisat värde	116 520	0

Pågående byggnation avser stambyte

Not 8	Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	12 910	12 910
Not 9	Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
	Handelsbanken	11 306 435	6 997 793
	SEB	613	613
		11 307 048	6 998 406

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	95492	1,00 %	2019-06-01	12 419 600	0
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	30569	1,36 %	2020-06-01	3 250 000	0
Stadshypotek	30571	1,36 %	2020-06-01	16 000 000	0
Stadshypotek	90107	1,55 %	2021-03-30	5 250 000	700 000
Stadshypotek	147557	1,17 %	2022-06-01	15 175 000	0
				52 094 600	700 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					51 394 600
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					48 594 600

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	69 300 000	69 300 000



NOTER

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

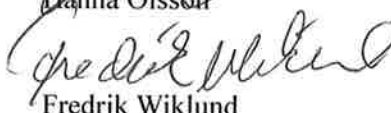
Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

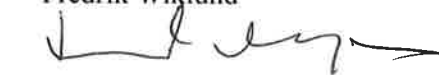
Malmö 2018-03-25



Hanna Olsson



Fredrik Wiklund



Lennart Magnusson



Margareta Palmqvist

Margareta Palmqvist



Peter Carlebrunn



Anna Aleryd

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2018

KPMG AB



Jonas Nihlberg

Auktoriserad revisor



Bengt Andersson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ljungbyhus 8 i Malmö, org. nr 716438-5275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ljungbyhus 8 i Malmö för år 2017.

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 2017 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 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. 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ljungbyhus 8 i Malmö för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 försumelse 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 den auktoriserade revisorn 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 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 2018-03-27

KPMG AB



Jonas Nihlberg

Auktoriserad revisor

Bengt Andersson

Förtroendevald revisor

Proposition 1. Gästlägenhet

Lägenhet 034 i B-trappan har tidigare varit en hyresrättslägenhet och gjordes om till en gästlägenhet på försök i 1 år efter beslut på årsstämman 2017.

I en stor förening som vår vill vi kunna erbjuda en gästlägenhet som en service för våra medlemmar. Vi tror även att en gästlägenhet höjer föreningens attraktionsvärde. Lägenheten är 26 m² med kokvrå och är föreningens minsta lägenhet. Den ligger på första våningen mot gården och saknar såväl balkong som uteplats.

Utfallet från provåret kan ses nedan. Styrelsen tycker att det har fungerat bra och upplever ett ökat intresse. De som nyttjat gästlägenheten har varit mycket nöjda.

Som bostadsrätt skulle lgh 034 inbringa ca 23 000 kr per år och med nuvarande prissättning 200 kr per natt motsvarar det 115 bokade nätter per år.

UTHYRNING AV GÄSTLÄGENHETEN		
Månad	Bokade nätter	Hyresavgift 200 kr/natt
Maj	4	800
Juni	2	400
Juli	6	1 200
Augusti	10	2 000
September	9	1 800
Oktober	3	600
November	5	1 000
December	6	1 200
Totalt 2017	45	9 000
Januari	12	2 400
Februari	5	1 000
Mars	8	1 600
<i>April</i>	<i>4</i>	<i>800</i>
Totalt 12 mån	74	14 800
Totalt 16 lägenheter som hyrt gästlägenheten		

Styrelsen föreslår stämman att lgh 034 förblir gästlägenhet tills vidare.

Proposition 2. Grovsoprum

2016 gjordes det gamla soprummet vid C-trappan om till grovsoprum som en service till medlemmarna samt för att komma tillrätta med problemet med olovligt dumpade grovsopor i miljöhuset samt i förrådsgångar. Grovsoprummet fungerar bra och har fått avsedd effekt men det stora användandet har lett till högre kostnader för tömning än förväntat. Grovsoprummet har under 2017 kostat föreningen 31 190 kr vilket motsvarar ca 320 kr per lgh och år.

Ett alternativ till grovsoprum är att hyra container, förslagsvis 2 gånger per år. Som prisjämförelse kostar hyra av container, i 4 dygn inkl. tillstånd vid två tillfällen per år, ca 5 000 kr.

Styrelsen vill lämna till medlemmarna att besluta om grovsoprummet ska vara kvar eller ersättas av container.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

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

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Johanneslustgatan 9, 212 28 Malmö, tfn 040-23 43 00