



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Ljungbyhus 8 i Malmö

2018-01-01 – 2018-12-31

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Ljungbyhus 8 i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 29 april 2019 kl.19.00.

Kom i god tid för att registrera dig.

Mellan kl. 18.30–19.00 serveras en enkel rätt, som du måste anmäla dig till om du önskar äta.

Lokal: Tuppens lokaler Tessins Väg 10

STYRELSEN

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes 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
 - 17.1 Information miljöhus
 - 17.2 Styrelsens förslag till stadgeändringar
 - 17.3 Motion om stadgeändring angående garageplatser
18. Avslutning av stämman

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

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 2018-01-01- 2018-12-31.

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 säte är i Malmö.

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

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, varav 458 kvm är yta avseende hyresrätter och 26 kvm gästlägenhet.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2018 i Tuppens lokaler. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Hanna Olsson	Ordförande	vald t.o.m. 2019
Margareta Palmqvist	Ledamot	vald t.o.m. 2020
Peter Carlebrunn	Ledamot	vald t.o.m. 2020
Fredrik Wiklund	Ledamot	vald t.o.m. 2019
Lennart Magnusson	Ledamot	vald t.o.m. 2019
Anna Aleryd	Ledamot	vald t.o.m. 2019
Mathias Rosholm	Suppleant	vald t.o.m. 2019
Niklas Andersson	Suppleant	vald t.o.m. 2019
Ann-Christin Dillman	Suppleant	vald t.o.m. 2019

Firmatecknare är styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Nuvarande styrelse har hållit 14 protokollförda möten.

Revisorer

Auktoriserad revisor har under året varit KPMG AB med Andréa Åkesson som huvudrevisor. Föreningens lekmannarevisor har varit Mikael Wejsfelt.

Valberedning

Valberedningen har varit:

Dan Andersson	sammankallande, mandatperiod 1 år
Birgitta Nilsson	mandatperiod 1 år
Lena Gustavsson	mandatperiod 1 år
Paul Månsson	mandatperiod 1 år
Sofie Nilsson	mandatperiod 1 år.

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
Sekant	Teknisk förvaltare
Va-Syd	Hushållsavfall
Ragnsells	Återvinning
EON	Elavtal, el och nät
EON	Fjärrvärme
ComHem	Bredband, TV
Ownit	Fiberbredband
Hisselektra	Hissar
Security Assistance	Jourassistans
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Korigo	Energioptimering
SydAntenn	Dörrautomatik

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 857	5 766	5 826	5 742	5 648
Res. efter finansiella poster	-420	-411	-2 072	-291	-31
Res. i % av nettoomsättningen	-7,16	-7,12	-35,56	-5	0
Balansomslutning	176 888	177 594	175 108	173 279	168 196
Soliditet (%)	70,13	70,08	69,26	66	69
Kassalikviditet (%)	137,09	659,58	411,97	153	191
Fond för yttre underhåll	1 772	1 363	2 061	1 204	681

*Definitioner av nyckeltal, se övriga noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hela året har det krävande, både för medlemmar och styrelse, arbetet med relining pågått. Detta är nu avslutat och slutbesiktning har skett. Kostnaderna för relining var budgeterat till 10 500 000 kr och utfallet har blivit 10 297 087 kr.

Under julhelgen upptäcktes att trycket i värmesystemet föll och behövdes fyllas på regelbundet. anledningen var en läcka på ett värmerör i trappa B, som kunde lokaliseras i ett badrum. lägenheten har fått torka ut och nytt badrum skall installeras samt nytt golv i rum. Åtgärder i närliggande bostäder, som blivit fuktskadade ska också ske, i form av spackling och målning.

Övriga händelser under året

Underhållsplanen är under uppdatering.

Balkongerna kommer att få en översyn och skador i betongen kommer att åtgärdas under våren.

Duschen i källaren blir kvar.

Nästkommade stora projekt blir att titta på tappvattenledningarna.

Föreningen har bytt leverantör till Hisselektra avseende service av hissarna, ett ekonomiskt fördelaktigare avtal än med Schindler.

I samband med reliningen gjordes stora ingrepp i skyddsrummen, som återställs och inspekteras av MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, och därmed erhållit ett aktuellt skyddsrumbevis.

En parkeringsplats i garaget har reserverats för lådcykel/MC.

Förrådsinventering i källaren har skett, då det visat sig att nummer på förråden inte stämt överens med lägenhetsnummer.

Inventering av förråden på vinden kommer att göras 2019.

Medlemsträff i slutet av november i gästlägenheten. Medlemmarna bjöds på mat och dryck och fick tillfälle till samvaro med varandra och styrelsen.

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

Gästlägenheten har varit uthyrd i 114 nätter under 2018.

Ekonomi

Årskiftet 2018/2019 höjdes avgifterna med 2 % i enlighet med den ekonomiska planen.

Årsavgifterna uppgick under året till 606 kronor per kvm bostadsrättsyta.

Föreningens banklån uppgår bokslutsdagen till 51 394 600 kronor och under året har föreningen amorterat 700 000 kronor.

Lånebördan ligger på ungefär 6 458 kronor per kvm lägenhetsyta.

Kostnaden för värme har minskat med 32 910 kr jämfört med föregående år medan kostnaden för el har ökat med 55 882 kr då EON höjt avgifterna. Kostnaden för vatten är 208 976 kronor.

Medlemsinformation

Under året har 13 lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 133 st.

Styrelsens slutord

Styrelsen har genomfört planerat och 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 hela året har lagts på arbetet med relining, byggmöten och problemlösning. Stående punkter i styrelsearbetet är uppföljning av ekonomin, fastighetsfrågor, miljörum och gästlägenhet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	114 298 166	11 650 990	1 363 596	-2 430 044	-411 033
Resultatdisp. enl stämmobeslut				-819 560	411 033
Reservering till yttre underhållsfond			880 000		
Ianspråktagande av yttre underhållsfond			-471 474		
Årets förlust					-419 531
Belopp vid årets utgång	114 298 166	11 650 990	1 772 122	-3 249 604	-419 531

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-3 249 604
årets resultat	-419 531
	-3 669 135

Styrelsens förslag till följande disposition:

Reservering till underhållsfond	880 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-216 640
i ny räkning överföres	-4 332 495
	-3 669 135

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

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 857 042	5 765 660
		5 857 042	5 765 660
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 751 608	-2 514 584
Periodiskt underhåll	4	-216 640	-471 474
Övriga externa kostnader		-96 820	-156 250
Personalkostnader	5	-159 491	-131 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 428 358	-2 189 212
		-5 652 917	-5 462 924
Rörelseresultat		204 125	302 736
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 031	4 568
Räntekostnader och liknande resultatposter		-627 687	-718 337
		-623 656	-713 769
Resultat efter finansiella poster		-419 531	-411 033
Årets resultat		-419 531	-411 033

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2018-12-31

2017-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6

173 952 284

166 083 555

Pågående byggnation

7

0

116 520

173 952 284

166 200 075

Summa anläggningstillgångar

173 952 284

166 200 075

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres- och kundfordringar

0

14 454

Övriga fordringar

8

12 910

12 910

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

64 584

59 170

77 494

86 534

Kassa och bank

9

Kassa och bank

2 858 659

11 307 048

Summa kassa och bank

2 858 659

11 307 048

Summa omsättningstillgångar

2 936 153

11 393 582

SUMMA TILLGÅNGAR

176 888 437

177 593 657



Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		114 298 166	114 298 166
Upplåtelseavgifter		11 650 990	11 650 990
Fond för yttre underhåll		1 772 122	1 363 596
		127 721 278	127 312 752

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 249 604	-2 430 044
Årets resultat		-419 531	-411 033
		-3 669 135	-2 841 077

Summa eget kapital

124 052 143	124 471 675
-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	50 694 600	51 394 600
Summa långfristiga skulder		50 694 600	51 394 600

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	700 000	700 000
Leverantörsskulder		715 727	470 939
Aktuell skatteskuld		10 724	6 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		715 243	549 737
Summa kortfristiga skulder		2 141 694	1 727 382

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

176 888 437	177 593 657
--------------------	--------------------

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

KASSAFLÖDESANALYS

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	204 125	302 736
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 428 358	2 189 212
Erhållen ränta m.m.		4 031	4 568
Erlagd ränta		-627 687	-718 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 008 827	1 778 179
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		14 454	-10 460
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-5 414	54 165
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		244 788	75 737
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		169 524	-78 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 432 179	1 818 912
Investeringsverksamheten			
Relining av stammar	6	-10 180 568	-410 269
Försäljning av bostadsrätter		0	3 600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 180 568	3 189 731
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-700 000	-700 000
Förändring av likvida medel		-8 448 389	4 308 643
Likvida medel vid årets början		11 307 048	6 998 405
Likvida medel vid årets slut		2 858 659	11 307 048

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.

Värderingsprinciper

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 1 337 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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	4 818 751	4 794 088
	Hysesintäkter bostäder	548 352	557 586
	Hysesintäkter lokaler, momsfri	13 224	13 224
	Hysesint garage/p-plats momsfr	231 503	233 712
	Överlåtelseavgifter	18 158	8 948
	Pantsättningsavgift	7 252	8 930
	Terasstillägg	13 968	13 968
	Internet	157 166	104 699
	Övriga intäkter	48 668	30 505
		5 857 042	5 765 660
Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2018	2017
	Material Fastighetsskötsel	16 038	12 494
	Entreprenadkost fastighetssköts	162 180	161 433
	Fastighetsskötsel, extra debit	27 766	27 322
	Entreprenadkost städ	109 172	107 650
	Snöröjning	10 522	16 353
	Hissbesiktning	4 988	6 125
	Bevakning/Brandlarm	15 676	15 439
	Telefon- port, hiss	4 683	4 720
	Serviceavtal	84 276	46 687
	Löpande underhåll	281 168	151 487
	Elavgifter	219 897	164 015
	Fjärrvärme	878 332	911 242
	Vatten	208 976	201 446
	Renhållning	126 669	125 885
	Fastighetsförsäkring	94 669	92 866
	Kabel-TV	121 903	123 358
	Förvaltningsprovisioner	119 111	113 796
	Fastighetsskatt	160 918	156 900
	Bredband	104 664	75 366
		2 751 608	2 514 584
Not 4	Periodiskt underhåll	2018	2017
	Periodiskt underhåll	32 110	260 473
	Bostäder	0	13 625
	Gemensamma utrymmen	114 625	13 661
	Installationer	17 954	0
	Värmesystemet	0	36 840
	Lokaler	51 951	0
	Markytor	0	146 875
		216 640	471 474

NOTER

Not 5	Personal	2018	2017
	Styrelsearvode	113 748	100 798
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Övrig ersättning	10 000	0
	Sociala kostnader	31 743	26 606
	Summa	159 491	131 404

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	174 872 482	174 578 732
	Bredbandsinstallation	0	293 750
	Relining av stammar	10 297 087	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 169 569	174 872 482
	Ingående avskrivningar	-8 788 927	-6 599 715
	Årets avskrivningar	-2 428 358	-2 189 212
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 217 285	-8 788 927
	Utgående redovisat värde	173 952 284	166 083 555
	Redovisat värde byggnader	114 099 291	106 230 562
	Redovisat värde mark	59 852 993	59 852 993
		173 952 284	166 083 555

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	134 803 000
varav byggnader:	73 803 000	73 803 000

Not 7	Pågående byggnation	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	116 520	0
	Årets anskaffning	0	116 520
	Omklassificeringar	-116 520	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	116 520
	Utgående redovisat värde	0	116 520

Pågående byggnation avser stambyte

Not 8	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	12 910	12 910
		12 910	12 910

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

NOTER

Not 9	Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken	2 858 046	11 306 435
	SEB	613	613
		<u>2 858 659</u>	<u>11 307 048</u>

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	4 550 000	700 000
Stadshypotek	147557	1,17 %	2022-06-01	<u>15 175 000</u>	<u>0</u>
				51 394 600	700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 50 694 600

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 47 194 600

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>69 300 000</u>	<u>69 300 000</u>
	Summa ställda säkerheter	69 300 000	69 300 000

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder.

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

NOTER

Malmö 2019-04-01



Hanna Olsson

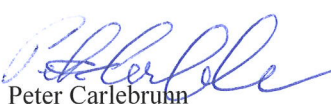


Margareta Palmqvist

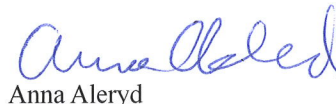
Fredrik Wiklund



Lennart Magnusson



Peter Carlebrunn



Anna Aleryd

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2019

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Mikael Wejsfelt

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 8 i Malmö 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 misstag. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 8 i Malmö för år 2018 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 4 april 2019

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Mikael Wejsfelt

Förtroendevald revisor

17.2 ÄNDRING AV STADGAR

RÄKENSKAPER OCH REVISION

23§

Nuvarande stadga och lydelse: Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

Ny lydelse: Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. **Senast sex veckor före** ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

25§

Nuvarande stadga och lydelse: Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

Ny lydelse: Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen **senast tre veckor före** föreningsstämman.

FÖRENINGSTÄMMA

31§

Nuvarande stadga och lydelse: Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden, som skall behandlas på stämman.

Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Ny lydelse: Kallelse till föreningsstämma och extra stämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas.

Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran **tidigast sex veckor före och senast två veckor före årsstämma och extra stämma.**

Malmö den 31 januari 2019

Motion om stadgeändring till årsstämma 2019 i Brf Ljungbyhus 8

Ändringen av stadgar gäller föreningens garage.

Föreningen har 52 garageplatser som samtliga hyrs av medlemmar i föreningen. Ytterligare en garageplats finns och hyrs ut för uppställning av motorcyklar, mopeder och lådcyklar.

För närvarande (30/1-19) står 15 medlemmar i kö att få hyra en garageplats enligt Örehus Fastighetsförvaltning som administrerar garageplatskön.

Ett antal av medlemmarna i föreningen hyr i dagsläget mer än en garageplats.

Föreningen har ett antal olika hyresavtal med medlemmar gällande garageplats. Avtalen skiljer sig åt vad gäller avtalstid och uppsägningstid. Avtalen är tecknade på 1 till 5 år och dessa förnyas per automatik när avtalstiden löpt ut. Uppsägningstiden av kontrakten är på 3 eller 9 månader.

En del av avtalen är tecknade på 90-talet med hyresvärden som tidigare ägde huset.

Det finns inget i föreningens stadgar som i dagsläget reglerar hur föreningen ska hantera nyttjandet av garaget. Nedanstående förslag är i egentlig mening därmed ett tillägg till stadgarna.

Förslag på stadgeändring under § 5 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER:

Endast medlem i föreningen har rätt att hyra garageplats. Avslutas medlemskapet i föreningen anses hyreskontraktet avslutat från och med den dag medlemskapet upphör.

Endast en garageplats kan hyras per lägenhet. Möjlighet att hyra ytterligare garageplats finns om ingen kö föreligger, dock med förbehållet att platsen sägs upp av föreningen, med en (1) månads uppsägning, då medlem utan garageplats så önskar hyra.

Ett byte av lägenhet inom föreningen innebär inte att garageplatskontraktet upphör.

Om motionen bifalles vid två inpå varandra liggande stämmor, får styrelsen uppdraget att utifrån ovanstående stadgeändring samt utifrån gällande avtal reglera uthyrning av garageplats.

Medlem Niklas Andersson

Styrelsens svar på inkommen motion

Det har till årsstämman inkommit 1 motion.

Niklas Andersson – motion om stadgeändring gällande föreningens garage

Styrelsen tillstyrker bifall av motionen.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

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

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 040-23 43 00