

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ljungbyhus

Org.nr. 716407-3459

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

THA
M
M
M
M
M

Brf Ljungbyhus

Org.nr. 716407-3459

Byggnadens tekniska status

Styrelsens förslag till underhållsplan fastställdes av föreningsstämman 2014 och beslut togs om byte av yttertak samt renovering av fastighetens ytterfasad. Samtliga balkonger kontrollerades beträffande armering och fick nytt tätskikt. På föreningsstämman 2015 togs beslut om omläggning av tätskikt på västra garaget samt nyanläggning av trädgård. Dessa båda projekt har under vintern 2016/2017 slutförts. På extrastämman 2016 togs beslut om förbättring av dränering och avrinning på husets norra gavel och breddning av brandväg. I samband med detta fick norra gaveln en nyanlagd trädgård. Samtliga arbeten slutfördes under vintern 2016/2017.

Injustering av huset ventilation är fortsatt pågående och beräknas klart under 2019. I oktober 2017 tecknade föreningen gemensamt effektabonnemang för el med individuell mätning och debitering för medlemmar vilket varit det största projektet under 2017 och det slutfördes i sin helhet hösten 2017.

Under 2018 har beslut tagits om byte av tappvattenstammar för varm- och kallvatten. Projektet beräknas starta efter sommaren 2019 och slutföras i sin helhet under 2020.

Under 2019 har bytet av tappvattenstammarna påbörjats och i december 2019 kopplades den första stammen om till det nya systemet. Projektet fortlöper enligt plan och beräknas helt klart innan midsommar 2020.

Föreningens ekonomi

Den årliga amorteringsplanen följs och 396 000:- har amorterats under 2019. 2 500 000:- har upptagits i nya lån med anledning av tappvattenstambytet. Ungefär lika mycket ytterligare beräknas behövas i nya lån för att slutföra projektet inklusive de tillval som beslutats, exempelvis att asbetsanera övriga rör och ledningar i värmecentral samt att demontera ej använda rör i källargången samt uppdatera gammal och delvis trasig isolering av värmeledningar.

Föreningen har vidare utfört löpande underhåll och förbättringar på fastigheten. Det mest nämnvärda är bättre dimensionerade brunnar framför portarna för att förhindra översvämningar i entréplan.

Ingen avgiftshöjning har skett under året. Ekonomin är fortsatt god vilket hjälps av det fortsatt låga ränteläget.

Föreningen valde 2014 att redovisa enligt K2 som är ett förenklat regelverk lämpligt för mindre företag och ekonomiska föreningar. Enligt K2 kostnadsförs ersättningsinvesteringar som inte förbättrar byggnadens ursprungliga prestanda.

I Brf Ljungbyhus fall innebär detta att större projekt såsom bytet av tappvattenstammarna belastar resultatet fullt ut för aktuellt år vilket allt annat lika ger ett negativt resultat motsvarande investeringarna.

De nya redovisningsreglerna innebär att det blir svårare att jämföra resultat med tidigare år. Därför anges också resultat innan större projekt och investeringar.

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Årets resultat	-1 872 059	-6 205	57 171
Trädgårdsprojekt			136 788
Dränering		146 250	
Garageprojekt			104 852
Tappvattenprojekt	2 340 956		
Resultat före årets investering	468 897	140 045	298 811

Medlemsinformation

Under året har det skett 3 överlåtelser.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 101 st

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 550	4 398	4 241	4 080
Resultat efter finansiella poster	-1 872	-6	57	-5 143
Soliditet (%)	48,13	51,24	51,23	49,89

MAT
M
OK
MPH
AD
S

Brf Ljungbyhus

Org.nr. 716407-3459

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 882 000	7 406 471	2 233 326	-17 168 649	-6 205
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			352 752		-352 752
Balanseras i ny räkning				-358 957	358 957
Årets resultat					-1 872 059
Belopp vid årets utgång	42 882 000	7 406 471	2 586 078	-17 527 606	-1 872 059

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-17 527 606
Årets resultat	-1 872 059
	<hr/>
	-19 399 665

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	424 590
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 340 956
Balanseras i ny räkning	-17 483 299
	<hr/>
	-19 399 665

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Brf Ljungbyhus

Org.nr. 716407-3459

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2019-12-31

2018-12-31

67 301 293

67 301 293

67 301 293

3 007

211 965

214 972

2 021 350

2 021 350

2 236 322

69 537 615

67 703 680

67 703 680

67 703 680

1 572

358 285

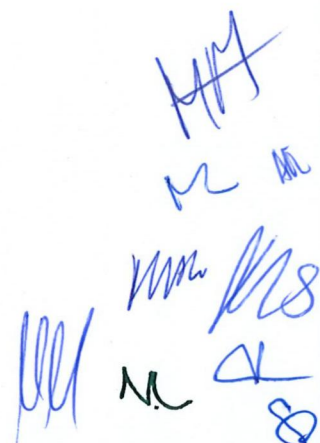
359 857

953 626

953 626

1 313 483

69 017 163



Brf Ljungbyhus

Org.nr. 716407-3459

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

Medlemsinsatser		42 882 000	42 882 000
Förlagsinsatser		7 406 471	7 406 471
Fond för yttre underhåll		2 586 078	2 233 326
Summa bundet eget kapital		52 874 549	52 521 797

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-17 527 606	-17 168 648
Årets resultat		-1 872 059	-6 205
Summa fritt eget kapital		-19 399 665	-17 174 853

Summa eget kapital

33 474 884 35 346 944

Avsättningar

Övriga avsättningar		28 330	28 330
Summa avsättningar		28 330	28 330

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	23 000 000	32 010 000
Summa långfristiga skulder		23 000 000	32 010 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 510 000	396 000
Leverantörsskulder		912 028	497 836
Skatteskulder		7 715	8 580
Övriga skulder		7 285	52 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		597 373	676 708
Summa kortfristiga skulder		13 034 401	1 631 889

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

69 537 615 69 017 163

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.

Brf Ljungbyhus

Org.nr. 716407-3459

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 418 142	642 714
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		402 387	402 387
Erlagd ränta		-453 917	-648 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> -1 469 672	<hr/> 396 182
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		144 885	-123 808
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		414 192	346 855
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-125 681	32 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -1 036 276	<hr/> 651 244
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		2 500 000	0
Amortering långfristiga lån		-396 000	-396 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 2 104 000	<hr/> -396 000
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		1 067 724	255 244
		953 626	698 382
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 2 021 350	<hr/> 953 626



NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag(K2)

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	160
Vindslägenheter	50

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	3 378 953	3 338 563
Elintäkter	282 604	204 490
Hysesintäkter, lokal	363 713	329 684
Hysesintäkter, förråd	85 752	82 359
Hysesintäkter, garage	326 604	338 400
Bredband och övriga kostnader	<u>112 481</u>	<u>104 160</u>
	4 550 107	4 397 656

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2019	2018
Försäkringsersättning	<u>353 138</u>	<u>0</u>
	353 138	0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.

NOTER

Not 4 Drifts- och Fastighetskostnader	2019	2018
Materialinköp	8 480	9 372
Fastighetsskötsel	370 944	359 397
Snöröjning	1 250	7 890
Trädgårdsskötsel	82 512	166 076
Brandlarmkostnader	14 250	0
Serviceavtal	37 789	23 047
Tappvattenprojekt	2 340 956	0
Löp. underhåll bostäder	654 690	248 809
Löp. underhåll lokaler	3 616	0
Löp. underhåll gem. utrymme	136 546	176 373
Löp. underhåll hissar	8 774	4 362
Löp. underhåll hus utvändigt	5 367	83 716
Löp. underhåll innergård/markytor	73 750	0
Löp. underhåll garage	28 260	61 886
Löp. underhåll elanläggning	0	10 198
El	399 710	411 460
Uppvärmning	728 292	792 140
Vatten	159 113	164 552
Renhållning	80 427	75 315
Fastighetsförsäkringar	71 883	64 341
Kabel TV	126 169	121 575
Bredbandskostnad	80 784	80 784
Förvaltningskostnad	110 605	109 340
Fastighetsskatt	120 674	118 734
	5 644 841	3 089 367
 Not 5 Övriga externa kostnader	 2019	 2018
Administration	10 843	4 431
Revisionsarvode	11 563	16 000
Konsultarvode	18 015	21 094
Bankkostnad	3 948	3 275
Övrig kostnad	26 804	15 953
	71 173	60 753
 Not 6 Personal	 2019	 2018
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	162 750	159 251
	162 750	159 251
Sociala kostnader	40 235	43 184
Summa styrelse och övriga	202 985	202 435


Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'M', 'MS', and '8'.


NOTER

Övriga noter

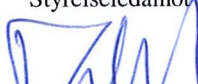
Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 000 000	44 000 000
	Summa ställda säkerheter	<u>44 000 000</u>	<u>44 000 000</u>

Malmö


Maria Sigurdardottir
Ordförande


Martin Philip
Styrelseledamot


Alfred Lindén
Styrelseledamot


Mats Hansson
Styrelseledamot



Jan Olsson
Styrelseledamot

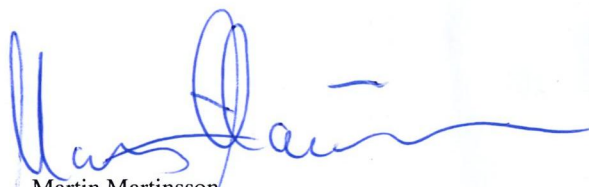

Noel Lindell
Styrelseledamot


Monica Larsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2020

KPMG AB


Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor


Martin Martinsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus, org. nr 716407-3459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 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. Risken 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 för år 2019 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Övrig upplysning

Som framgår av årsredovisningen har styrelsen bedömt byggnadens nyttjandeperiod till 160 år. Detta medför förhållandevis lång avskrivningstid och en motsvarande låg årlig kostnad för avskrivning.

Malmö den 15 april 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Martin Martinsson

Förtroendevald revisor