

# **ÅRSREDOVISNING 2019**

**BRF Ljungskogen  
716407-3723**



**Räkenskapsåret**

**2019-01-01 – 2019-12-31**

## Innehållsförteckning

## Sida

---

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB  
Kontaktuppgift: [brf@akevo.se](mailto:brf@akevo.se)



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Ljungskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-04-28 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-10-12.

Styrelsens säte: Skåne Län, Vellinge kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Ljunghusen 16:58, Vellinge kommun.  
Föreningens gatuadress: Lönnkrogsvägen 8, 3A-D, 4A-D, 5A-F, 6A-F, 7A-H, 9A-F, 11A-H, 236 41 Höllviken

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

#### **Föreningens styrelse**

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Monica Heinel Foerster	Ordförande	2020
Rolf Malmquist	Ledamot	2020
Bodil Hansson	Ledamot	2021
Tobias Holmquist	Ledamot	2021
Helen Radencrantz	Suppleant	2020

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

#### **Revisor**

KPMG, de har utsett Andréa Åkesson till huvudansvarig revisor.

ÅÅ

### **Valberedning**

Lena Lindqvist  
Conny Elg

### **Förvaltning**

Akevo AB 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. 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.

Fastigheten består av 7 stycken tvåvåningshus med sammanlagt 42 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 3 978 kvm. Lokalyta är 363 kvm. Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

### **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

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-09. 23 st röstberättigade samt 28 st närvarande på stämman.

#### **Underhåll och underhållsplan**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och som sträcker sig fram till 2036.

#### **Utfört underhåll 2019**

Radonundersökning har gjorts i föreningens fastigheter  
Målning av utvalda ytterdörrar  
Målning av fönsterramar  
"Privat område" skyltar uppsatta på utvalda platser  
Ny torktumlare i tvättstugan  
Tömning och rensning av alla föreningens brunnar  
Nytt cykelställ vid hus nr. 3



### **Planerat underhåll 2020**

Energideklaration  
Målning av förrådsgavlar  
Tvätt av gavlar på miljöhuset  
Byte av lucka på skyddsrum  
Tvätt av hängrännor  
Övrigt löpande underhåll

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

### **Medlemsinformation**

#### **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser**

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 50 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 8 st överlåtelser.

#### **Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

#### **Årsavgifter**

Årsavgiften var oförändrad under 2019.

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2020 oförändrade.

AL

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor</i>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	542	542	542	542	542
Nettoomsättning	2 171	2 170	2 303	2 209	2 191
Årets resultat	763	- 35	577	604	275
Totalt eget kapital	6 497	5 734	5 769	5 192	4 588
Balansomslutning	22 506	23 513	23 916	23 682	23 883
Soliditet, %	29%	24%	24%	22%	19%
Bokfört värde, byggnader och mark	20 723	21 017	21 311	21 606	21 900
Taxeringsv.,byggnader och mark	62 000	55 400	55 400	55 400	48 600
Taxeringsvärde, byggnader	36 000	34 000	34 000	34 000	33 000
Låneskuld	15 700	17 512	17 823	18 134	18 446
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	3 947	4 402	4 480	4 559	4 637
Belåningsgrad,	25%	32%	32%	33%	38%
Amortering under året	1 812	311	311	312	1 311
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,45%	1,53%	1,68%	2,15%	2,66%
Likvida medel	1 767	2 482	2 589	2 061	1 967
Likviditet, %	288%	431%	409%	311%	171%
<b>Kassaflöde, kr/kvm</b>	<b>308</b>	<b>303</b>	<b>307</b>	<b>280</b>	<b>241</b>
<b>Avsättning yttre fond, kr/kvm</b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>64</b>	<b>64</b>

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

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

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

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

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

AA

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 514 000	1 975 122	2 279 607	-34 595	<b>5 734 134</b>
Disp. enligt stämmobeslut			-34 595	34 595	<b>0</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		486 000	-486 000		<b>0</b>
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-166 316			<b>-166 316</b>
Årets resultat			166 316	763 031	<b>166 316</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 514 000</b>	<b>2 294 806</b>	<b>1 925 328</b>	<b>763 031</b>	<b>6 497 165</b>

Insatserna överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	2 245 012
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-486 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	166 316
årets vinst	763 031
<b>Summa, till stämmans förfogande</b>	<b>2 688 359</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	2 688 359
<b>Summa</b>	<b>2 688 359</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

AL

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 171 146	2 170 331
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 171 146</b>	<b>2 170 331</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-798 906	-1 531 598
Övriga externa kostnader	4	-13 188	-50 417
Personalkostnader och arvoden	5	-65 963	-66 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-294 366	-294 366
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 172 423</b>	<b>-1 943 357</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>998 723</b>	<b>226 974</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 169	8 057
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 861	-269 626
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-235 692</b>	<b>-261 569</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>763 031</b>	<b>-34 595</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>763 031</b>	<b>-34 595</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>763 031</b>	<b>-34 595</b>

ÅL



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	7	20 722 526	21 016 892
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 722 526</b>	<b>21 016 892</b>
<hr/>			
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 722 526</b>	<b>21 016 892</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Övriga fordringar		600	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	16 148	15 051
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>16 748</b>	<b>15 051</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		1 766 605	2 481 969
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 766 605</b>	<b>2 481 969</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 783 353</b>	<b>2 497 020</b>
<hr/>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 505 879</b>	<b>23 513 912</b>

AL

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 514 000	1 514 000
Fond för yttre underhåll		2 294 806	1 975 122
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 808 806</b>	<b>3 489 122</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 925 328	2 279 607
Årets resultat		763 031	-34 595
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 688 359</b>	<b>2 245 012</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 497 165</b>	<b>5 734 134</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till kreditinstitut	10	15 388 596	17 200 064
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 388 596</b>	<b>17 200 064</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	311 468	311 468
Leverantörsskulder		22 923	17 832
Skatteskulder		2 658	978
Övriga skulder		87 906	73 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	195 163	176 004
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>620 118</b>	<b>579 714</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 505 879</b>	<b>23 513 912</b>

AK

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	1,14 %
Tillkommande utgifter, fiber	1,37 %

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

#### Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2019 1.377 kronor per lägenhet.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet 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 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter	2 154 768	2 154 768
Intäkt överlåtelse- och panthantering	9 035	5 869
Intäkt gästlägenhet	7 200	6 000
Öresavrundning	144	3 694
<b>Summa</b>	<b>2 171 147</b>	<b>2 170 331</b>

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
<b>Summering per grupp</b>		
Driftskostnader; se spec. nedan	612 246	546 475
Löpande underhåll, se spec. nedan	20 344	40 788
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	166 316	944 336
<b>Summa</b>	<b>798 906</b>	<b>1 531 599</b>
<b>Specifikation driftskostnader</b>		
El	61 337	58 120
Vatten & avlopp	197 959	181 718
Avfallshantering	58 061	56 189
Snörenhållning och halkbekämpning	9 575	12 770
Avgift samfälligheten	12 800	12 800
Fastighetsförsäkring	42 014	41 155
Lokalvård utöver avtal	7 353	3 120
Kommunal fastighetsavgift bostäder	57 834	56 154
Trädgårdsskötsel enligt avtal	46 620	44 722
Trädgårdsskötsel utöver avtal	24 137	0
Förbrukningsinventarier	22 199	8 293
Förbrukningsmaterial	2 068	3 032
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	6 367	7 703
Ekonomisk förvaltning	47 701	45 903
Kostnad överlåtelse- och panthantering	6 388	4 407
Administrativa kostnader	9 833	10 389
<b>Summa</b>	<b>612 246</b>	<b>546 475</b>
<b>Specifikation löpande underhåll, reparationer</b>		
Löpande underhåll/Rep, material	3 787	0
Bostäder	4 332	14 176
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	8 026	5 457
Gemensamma utrymmen, miljöanläggning	0	1 689
Installationer VA/Sanitet	4 199	1 875
Installationer ventilation	0	10 841
Fastighet utvändigt	0	6 750
<b>Summa</b>	<b>20 344</b>	<b>40 788</b>

M

**Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll**

Bostäder värme	0	36 700
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	35 616	0
Installationer värme	38 950	0
Installation ventilation	0	68 356
Huskropp utvändigt, målning	54 250	571 124
Huskropp utvändigt, tak	0	118 500
Huskropp utvändigt, fönster	37 500	0
Huskropp utvändigt, övrigt	0	82 616
Markytor	0	67 040
<b>Summa</b>	<b>166 316</b>	<b>944 336</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revisor.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Konsultarvode	0	37 917
Extern revisor	13 188	12 500
<b>Summa</b>	<b>13 188</b>	<b>50 417</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner fastighetsskötsel	13 020	12 880
Styrelsearvode	46 500	45 500
Sociala avgifter	6 443	8 596
<b>Summa</b>	<b>65 963</b>	<b>66 976</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Avskrivning byggnader, enligt plan	294 366	294 366
<b>Summa</b>	<b>294 366</b>	<b>294 366</b>

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

AA

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	25 750 699	25 750 699
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 750 699</b>	<b>25 750 699</b>
Ingående avskrivningar	-5 733 807	-5 439 441
Årets avskrivningar	-294 366	-294 366
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 028 173</b>	<b>-5 733 807</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 722 526</b>	<b>20 016 892</b>
Bokfört värde byggnader	19 722 526	20 016 892
Bokfört värde mark	1 000 000	1 000 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>20 722 526</b>	<b>21 016 892</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	21 400 000
<b>Summa</b>	<b>62 000 000</b>	<b>55 400 000</b>

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

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 090	13 834
Övriga förutbetalda kostnader	2 058	1 217
<b>Summa</b>	<b>16 148</b>	<b>15 051</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000
<b>Summa</b>	<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>

ÅÅ

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,32%	2022-03-30	8 381 464	142 256
Stadshypotek	1,60%	2023-06-01	3 304 360	72 752
Stadshypotek	1,40%	2023-06-01	4 014 240	96 460
<b>Summa</b>			<b>15 700 064</b>	<b>311 468</b>

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

Låneskulden på balansdagen är 15 700 064 (17 511 532) kronor. Under räkenskapsåret har 1 811 468 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 15 388 596 (17 200 064) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 311 468 (311 468) kronor vilket motsvarar nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 14 142 724 (15 954 194) kronor.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	182 162	163 504
Upplupen kostnad extern revision	13 000	12 500
<b>Summa</b>	<b>195 162</b>	<b>176 004</b>

Ljunghusen 2020- 04 - 20

  
Monica Heinel Foerster  
Ordförande

  
Rolf Malmquist


  
Bodil Hansson

Tobias Holmquist



Vår revisionsberättelse har lämnats 29 april 2020

KPMG AB

  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ljungskogen 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.

## 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 Ljungskogen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 försumelse 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.

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 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 29 april 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor