

Årsredovisning för
Brf Ljungen i Bjärred
716406-7360
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ljungen i Bjärred, 716406-7360, med säte i Lomma, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-10-10. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2022-04-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jim Tullgren	Ordförande	2024
Åse Linder	Ledamot	2024
Annelie Hultberg	Ledamot	2023
Susanne Renard	Ledamot	2024
Sofia Ljung	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Johan Olausson	Suppleant	2023
Tomas Pålsson	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Birgitta Delin	Medlemsrevisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Birgitta Svensson	Revisorssuppleant
-------------------	-------------------

Valberedning

Anna Öland	Sammanställande
Helena Wiktor	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lomma Bjärred 11:4 och Lomma Bjärred 11:6 i Lomma kommun med därpå uppförda byggnader med 148 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastigheternas adresser är Bjerehov 1-14.

Föreningen upplåter 148 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 30 förråd, 30 garageplatser samt 140 parkeringsplatser med hyresrätt, varav 29 parkeringsplatser avser besöksparkeringar.

Lägenhetsfördelning

39 st	2 rum och pentry
12 st	2 rum och kök á 64 kvm
28 st	2 rum och kök & uthyrningsrum á 89 kvm
12 st	3 rum och kök á 79 kvm
57 st	3 rum och kök & uthyrningsrum á 100 kvm

Total tomtarea:	40 064 kvm
Total bostadsarea:	11 822 kvm
Total lokalarea:	336 kvm
Total garagearea:	450 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-09-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal. From 2023-01-01 har föreningen tecknat nytt avtal med Sveriges BostadsrättsCentrum avseende ekonomisk och teknisk förvaltning.

Väsentliga avtal

Telia	Kabel-TV & bredband
E.on	Elavtal avseende volym
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner
VFB i Malmö	Serviceavtal ventilation
Sydantenn & Tele	Serviceavtal porttelefoni

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 644 355 kr och planerat underhåll för 744 391 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-01-14 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga underhållsbehovet till 2 187 000 kr för 2022, detta motsvarar 168 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningens resultat genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms som aktiverbara tas ut från underhållsfonden. För 2022 avsätts det 411 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 34 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2 maj 2022, samt extra föreningsstämma den 24 oktober 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Pausad upphandling av takbyte med solceller

Under våren togs det fram ett förfrågningsunderlag för att upphandla byte av takpapp och installation av solceller. Detta skickades ut till flera entreprenörer för att få in deras anbud. Efter genomgång av tre inkomna anbud, där inga uppfyllde föreningens krav, beslutades att pausa upphandlingen. Problemet med anbuden tror vi var den upphettade byggmarknaden och höga inflationen som gjorde att få entreprenörer ville lämna kompletta och rimliga anbud. Styrelsen anlidade en takfirma att göra en statusbesiktning av taken. Denna firma bedömde att taken troligen kunde hålla i 2-3 år till. Under 2023 kommer styrelsen genom en entreprenör genomföra en ny upphandling av tak med solceller.

Ny förvaltare för total skötsel

Under sommaren 2022 sade styrelsen upp avtalen med förvaltningsföretaget Bredablick som har skött föreningens fastighetsförvaltning, visst grönytearbete, städning och ekonomi. Styrelsen sade även upp avtalet med Samhall. Vi har nu ett heltäckande avtal med SBC för fastighetsförvaltning, ekonomisk förvaltning, grönytearbete och städning.

Det kan vara sunt för en förening att ibland byta leverantörer av dessa tjänster, dessutom sparar föreningen ca 150 000 kr årligen på att byta. Det kommer att ta ett tag innan medlemmarna vant sig vid den nye förvaltarens rutiner. Numera finns det ingen expeditionstid utan kontakt sker via mejl eller kontaktformulär på SBC:s portal. Information om detta finns i alla trapphus, har delats ut i pappersformat till alla medlemmar samt går att läsa om på föreningens hemsida, www.ljungen.se.

Dränering

Under året har ytterligare två hus fått ny dränering, matjord och plantering. Det återstår endast fyra hus som väntar på dränering och omplantering. I sommar dräneras hus nr 7 och nr 10.

Extra årsmöte

Det inkom till styrelsen en begäran om extra årsmöte påskrivit av 10 % av medlemmarna. Motionen gällde att fortsätta att upplåta plantering vid ett hus till medlemmar som önskade utnyttja rabatten för eget bruk. Styrelsen föreslog avslag på denna motion. Det genomfördes ett poströstningsårsmöte som gick på styrelsens linje och avtog motionen. Detta extra årsmöte kostade föreningen ca 25 000 kr plus arvode för juridisk rådgivning.

Ökade kostnader

En stor händelse för hela bostadsmarknaden är de höga energipriserna och de ökade räntekostnaderna. Det finns inga enkla och billiga lösningar som drastiskt kapar energianvändningen. Troligen kommer bostadsbyggandet svalna vilket medför att fler entreprenörer kan vara intresserade av att lämna anbud på projekt.

Ny ordförande

Enligt stadgarna utser styrelsen inom sig en ordförande. I ett konstituerande styrelsemöte har Jim Tullgren avgått som ordförande och ledamoten Annelie Hultberg axlar nu denna roll.

En bostadsrättsförening bygger på delaktighet

Vi behöver ytterligare engagerade och kloka medlemmar i styrelsen. Du måste inte vara kunnig på fastigheter, med sunt förnuft kommer du långt. Den som sitter i styrelsen ska tillvarata hela föreningens intressen, inte bara den egna trappuppgångens intressen. Fler styrelsemedlemmar betyder att mer arbete kan göras, till förenings bästa.

Tänk på att om alla städar efter sig i tvättstugor, gym och utomhus blir det trevligare omgivning och billigare skötsel.

Vi är inte hyresgäster utan delägare i föreningen. Var rädd om din egen ekonomi genom att vårda föreningen.

Styrelsen i Brf Ljungen i Bjärred

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 19 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 172 medlemmar.

14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 175 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 7 % från den 1 januari 2023.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	9 271	9 076	8 778	8 681
Resultat efter finansiella poster	78	125	1 002	28
Förändring av underhållsfond	-333	122	161	-652
Resultat efter fondförändringar	411	3	841	680
Sparande kr / kvm	175	127	186	169
Soliditet %	21	22	24	26
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	713	696	686	676
Driftskostnad, kr / kvm	436	420	390	386
Energikostnad kr / kvm	197	180	148	166
Ränta, kr / kvm	44	39	34	35
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	34	33	25	24
Lån, kr / kvm	3 229	3 033	2 659	2 190
Räntekänslighet (%)	4	4	4	3
Snittränta (%)	1,37	1,28	1,26	1,60

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el och VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	942 700	4 306 040	5 351 566	125 242
Disposition enligt föreningsstämma			125 242	-125 242
Avsättning till underhållsfond		411 000	-411 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-744 392	744 392	
Årets resultat				78 403
Vid årets slut	942 700	3 972 648	5 810 200	78 403

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 476 808
Årets resultat före fondförändring	78 403
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-411 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	744 392
Summa över/underskott	5 888 603

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	5 888 603
-----------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 087 998	8 867 478
Övriga rörelseintäkter	3	183 216	208 263
Summa rörelseintäkter		9 271 214	9 075 741
		<hr/>	<hr/>
		9 271 214	9 075 741
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-644 355	-1 237 748
Planerat underhåll	5	-744 391	-284 442
Driftskostnader	6	-5 301 880	-5 100 669
Övriga kostnader	7	-485 789	-547 251
Personalkostnader	8	-177 580	-179 855
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 302 405	-1 129 689
Summa rörelsekostnader		-8 656 400	-8 479 654
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		614 814	596 087
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 388	403
Räntekostnader		-538 799	-471 248
Summa finansiella poster		-536 411	-470 845
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		78 403	125 242
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		78 403	125 242
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		78 403	125 242

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	41 511 754	31 656 853
Inventarier, maskiner och installationer	11	844 695	966 865
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10,17	5 747 180	15 089 415
		48 103 629	47 713 133
Summa anläggningstillgångar		48 103 629	47 713 133
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	7 056
Övriga fordringar		5 586	36 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	289 795	268 258
		295 381	311 854
<i>Kassa och bank</i>	13	2 536 531	1 267 264
Summa omsättningstillgångar		2 831 912	1 579 118
SUMMA TILLGÅNGAR		50 935 541	49 292 251

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		942 700	942 700
Underhållsfond		3 972 648	4 306 040
		<u>4 915 348</u>	<u>5 248 740</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 810 200	5 351 567
Årets resultat		78 403	125 242
		<u>5 888 603</u>	<u>5 476 809</u>
Summa eget kapital		<u>10 803 951</u>	<u>10 725 549</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	<u>34 213 517</u>	<u>27 409 925</u>
		34 213 517	27 409 925
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 041 580	9 461 432
Leverantörsskulder		402 462	418 918
Skatteskulder		4 655	21 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	469 376	1 254 906
		<u>5 918 073</u>	<u>11 156 777</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>50 935 541</u>	<u>49 292 251</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	614 814	596 087
Avskrivningar	1 302 405	1 129 689
	1 917 219	1 725 776
Erhållen ränta	2 388	403
Erlagd ränta	-538 799	-471 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 380 808	1 254 931
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	16 472	-61 546
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-818 852	302 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	578 428	1 496 105
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 035 136	-55 000
Ökning/minskning av pågående arbete	9 342 235	-11 113 062
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 692 901	-11 168 062
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	11 932 672	5 000 000
Amortering av låneskulder	-9 548 932	-453 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 383 740	4 546 240
Årets kassaflöde	1 269 267	-5 125 717
Likvida medel vid årets början	1 267 264	6 392 981
Likvida medel vid årets slut	2 536 531	1 267 264

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	10-137 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	10-15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	8 433 024	8 224 244
Årsavgifter lokaler	386 304	376 884
Hyror p-platser/garage	224 797	230 279
Övriga objekt	43 873	36 071
Summa	9 087 998	8 867 478

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
EI	3 256	-
Debiterade tillval	13 550	11 700
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	4 200	-
Överlåtelseavgifter	9 628	14 280
Övriga intäkter	39 450	40 501
Försäkringsersättningar	113 132	141 782
Summa	183 216	208 263

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	20 966	4 856
Armaturer, gemensamma utrymmen	15 447	28 155
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	75 611	23 884
Övrigt, gemensamma utrymmen	10 189	6 657
VA & sanitet, installationer	42 788	48 512
Värme, installationer	300 283	310 876
Ventilation, installationer	6 799	219 472
EI, installationer	22 889	13 683
Tele/TV/porttelefon, installationer	18 820	50 913
Övriga installationer	-	12 062
Huskropp	12 756	17 267
Markytor	49 972	17 982
Vattenskador	51 028	351 031
Brandskador	-	132 398
Klottersanering	16 807	-
Summa	644 355	1 237 748

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	27 225	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	8 140
VA & sanitet, installationer	15 249	-
Värme, installationer	183 135	-
EI, installationer	15 843	-
Huskropp, tak	39 082	13 314
Huskropp, fasader	108 305	-
Huskropp, övrigt	3 203	-
Markytor	271 494	262 988
P-platser/garage	80 855	-
Summa	744 391	284 442

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	260 502	258 182
Teknisk förvaltning	1 619 144	1 547 914
Besiktningkostnader	15 885	18 431
Bevakningskostnader	1 869	-
Snöröjning	31 875	94 325
Serviceavtal	96 629	90 325
Förbrukningsmaterial	45 850	52 133
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	32 469
EI	1 751 730	1 494 800
Vatten och avlopp	644 975	696 250
Avfallshantering	172 361	196 677
Försäkringar	162 033	151 433
Systematiskt brandskyddsarbete	20 726	39 771
Kabel-TV	126 503	-
Bredband	324 801	426 371
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	26 997	1 588
Summa	5 301 880	5 100 669

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	60 654	72 032
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	24 819	16 409
Resekostnader	-	5 830
Kontorsmaterial och trycksaker	5 225	10 428
Tele och post	22 175	16 210
Förvaltningskostnader	230 877	217 438
Revision	21 000	20 000
Jurist- och advokatkostnader	24 413	23 877
Bankkostnader	933	7 981
Stämpelskatt	56 375	60 035
IT-tjänster	9 641	12 960
Övriga externa tjänster	7 500	65 688
Serviceavgifter till branschorganisationer	16 375	16 375
Övriga externa kostnader	5 802	1 988
Summa	485 789	547 251

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	120 750	119 000
Föreningsvald revisor	15 000	15 000
Valberedning	3 000	3 000
Utbildning	-	3 713
Summa	138 750	140 713
Sociala avgifter	38 830	39 142
Summa	177 580	179 855

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 172 879	1 004 287
Markanläggningar	7 356	7 357
Inventarier, maskiner och installationer	122 170	118 045
Summa	1 302 405	1 129 689

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	48 002 692	48 002 692
-Mark	447 000	447 000
-Markanläggningar	73 563	73 563
-Pågående nyanläggningar	15 089 415	3 976 353
	63 612 670	52 499 608
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	11 035 136	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-9 342 235	11 113 062
	1 692 901	11 113 062
Utgående anskaffningsvärden	65 305 571	63 612 670
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-16 827 781	-15 823 494
-Markanläggningar	-38 621	-31 264
	-16 866 402	-15 854 758
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 172 879	-1 004 287
-Årets avskrivning på markanläggning	-7 356	-7 357
	-1 180 235	-1 011 644
Utgående avskrivningar	-18 046 637	-16 866 402
Redovisat värde	47 258 934	46 746 268
<i>Varav</i>		
Byggnader	41 037 168	31 174 911
Mark	447 000	447 000
Markanläggningar	27 586	34 942
Pågående nyanläggningar	5 747 180	15 089 415
Taxeringsvärden		
Bostäder	150 000 000	129 000 000
Lokaler	3 569 000	4 225 000
Totalt taxeringsvärde	153 569 000	133 225 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>111 080 000</i>	<i>96 347 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 306 222	1 251 222
	1 306 222	1 251 222
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	55 000
	-	55 000
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	1 306 222	1 306 222
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-339 357	-221 312
	-339 357	-221 312
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-122 170	-118 045
	-122 170	-118 045
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-461 527	-339 357
 Redovisat värde	844 695	966 865

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	289 795	268 258
Summa	289 795	268 258

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 536 531	1 267 264
Summa	2 536 531	1 267 264

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 041 580	9 461 432
Förfaller 2-5 år från balansdagen	23 268 345	27 409 925
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 945 172	-
Summa	39 255 097	36 871 357

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	39 255 097	36 871 357
Summa	39 255 097	36 871 357

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,45 %	2025-04-30	9 644 321	-	100 000	9 544 321
Stadshypotek	1,54 %	2023-06-01	4 820 340	-	228 760	4 591 580
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	8 932 672	-	8 932 672	-
SBAB	0,99 %	2026-07-17	4 975 000	-	100 000	4 875 000
SEB	1,48 %	2024-03-28	2 599 024	-	-	2 599 024
SBAB	0,99 %	2026-11-16	5 900 000	-	100 000	5 800 000
SBAB	1,65 %	2028-02-03	-	8 932 672	75 000	8 857 672
SBAB	3,15 %	2028-08-15	-	3 000 000	12 500	2 987 500
Summa			36 871 357	11 932 672	9 548 932	39 255 097

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	79 346	97 249
Upplupna räntekostnader	69 531	53 097
Förutbetalda intäkter	21 285	742 991
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna driftskostnader	278 214	341 569
Summa	469 376	1 254 906

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	40 159 000	37 359 000
Summa ställda säkerheter	40 159 000	37 359 000

Underskrifter

Lomma, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jim Tullgren
Styrelseordförande

Åse Linder

Annelie Hultberg

Susanne Renard

Sofia Ljung

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Birgitta Delin
Medlemsrevisor

Årsredovisning 2022, Brf Ljungen i Bjärred








Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Apr 20 2023 09:08AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 643E3695DA4F5
APR 20 2023 09:08AM

Registrerade händelser

Apr 19 2023 06:03AM	Jim Tullgren granskade dokumentet:
Apr 19 2023 06:04AM	 JIM TULLGREN signerade dokumentet
Apr 18 2023 05:11PM	Åse Linder granskade dokumentet:
Apr 18 2023 05:11PM	 Åse Gunilla Linder signerade dokumentet
Apr 18 2023 10:59AM	Annelie Hultberg granskade dokumentet:
Apr 18 2023 11:01AM	 Eva Annelie Hultberg signerade dokumentet
Apr 18 2023 02:55PM	Susanne Renard granskade dokumentet:
Apr 18 2023 02:57PM	 Susanne Madeleine Renard signerade dokumentet
Apr 18 2023 08:56AM	Sofia Ljung granskade dokumentet:
Apr 18 2023 02:27PM	 SOFIA LJUNG signerade dokumentet
Apr 19 2023 08:10AM	Birgitta Delin granskade dokumentet:
Apr 19 2023 08:12AM	 Ingrid Birgitta Delin signerade dokumentet
Apr 20 2023 09:07AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 20 2023 09:08AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 20 2023 09:08AM	Dokumentet har signerats

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ljungen i Bjärred 716406-7360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljungen i Bjärred för år 2022.

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 31-12-2022 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upplyser, 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.

De auktoriserade revisorernas 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 att 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ljungen i Bjärred för år 2022 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 uttalande

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 revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Birgitta Delin
Medlemsrevisor

Revisionsberättelse 2022, Brf Ljungen i Bjärred



Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 20 2023 09:08AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 643E3C1E6986C
APR 20 2023 09:08AM

Registrerade händelser

Apr 18 2023 01:17PM	Birgitta Delin granskade dokumentet:
Apr 18 2023 01:19PM	 Ingrid Birgitta Delin signerade dokumentet
Apr 20 2023 09:08AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 20 2023 09:08AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 20 2023 09:08AM	Dokumentet har signerats